

平成 30 年 3 月 1 日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条の10第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第195条に規定する書類

東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号  
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
執行役員 佐藤 啓介

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（旧商号 ケネディクス・レジデンシャル投資法人。以下「本投資法人」といいます。）は、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）との間で、平成29年11月10日付合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）に基づき、平成30年3月1日をもって本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いましたので、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第149条の10第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第195条に定める事項を記載した書面を備え置くことといたします。

1. 吸収合併が効力を生じた日（投信法施行規則第195条第1号）

平成30年3月1日

2. 吸収合併消滅法人における次に掲げる事項（投資法施行規則第195条第2号）

a. 投信法第149条の3の規定による請求に係る手続の経過

JSLは、投信法第149条の3第2項及び社債、株式等の振替に関する法律第233条第2項に基づき、平成30年1月26日付で日本経済新聞により公告を行いました。なお、投信法第149条の3第1項に定める反対した投資主による投資口の買取請求はありませんでした。

b. 投信法第149条の3の2の規定による請求に係る手続の経過

JSLは、新投資口予約権を発行していないため、本合併において投信法第149条の3の2の規定による手続は行っていません。

c. 投信法第149条の4の規定による請求に係る手続の経過

JSLは、投信法第149条の4第2項及び第3項に基づき、平成30年1月26日付で官報及び日本経済新聞により公告を行いました。なお、同条第2項第3号に定める期間内に、同条第1項に定める異議を述べた債権者はありませんでした。

d. 投信法第150条において準用する会社法第784条の2の規定による請求に係る手続の経過

投信法第150条において準用する会社法第784条の2の規定に基づく、投資主による本合併をやめることの請求はありませんでした。

3. 吸収合併存続法人における次に掲げる事項（投信法施行規則第195条第3号）

a. 投信法第149条の8の規定による請求に係る手続の経過

本投資法人は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けていないため、本合併において投信法第149条の8の規定による手続は行っていません。

b. 投信法第149条の9において準用する投信法第149条の4の規定による手続の経過

本投資法人は、投信法第149条の9において準用する投信法第149条の4第2項及び第3項に基づき、平成30年1月26日付で官報及び日本経済新聞により公告を行いました。なお、同条第2項第3号に定める期間内に、投信法第149条の9において準用する投信法第149条の4第1項に定める異議を述べた債権者はありませんでした。

c. 投信法第150条において準用する会社法第796条の2の規定による請求に係る手続の経過

本投資法人は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けていないため、投資主は、投信法第150条において準用する会社法第796条の2の規定に基づき本合併をやめることを請求することはできません。

4. 吸収合併により吸収合併存続法人が吸収合併消滅法人から承継した重要な権利義務に関する事項（投信法施行規則第195条第4号）

本投資法人は、効力発生日である平成30年3月1日において、効力発生日現在におけるJSLの資産及び負債並びに権利義務の一切を承継しました。その承継した資産及び負債の額は、資産が35,475,269千円（概算）、負債が19,876,780千円（概算）です。

5. 投信法第149条第1項の規定により吸収合併消滅法人が備え置いた書面又は電磁的記録に記載又は記録がされた事項（吸収合併契約の内容を除く。）（投信法施行規則第195条第5号）

別紙記載のとおりです。

6. 投信法第169条第1項の変更の登記をした日（投信法施行規則第195条第6号）

本投資法人は、本合併について、平成30年3月1日付で投信法第169条第1項に定める吸収合併による変更登記を申請いたしました。

7. 前記に掲げるもののほか、吸収合併に関する重要な事項（投信法施行規則第195条第7号）

a. 本合併に係る割当ての内容

本投資法人は、平成30年2月28日を分割の基準日、平成30年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行い、本合併の効力発生日の前日のJSLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（以下「割当対象投資主」といいます。）の所有するJSLの投資口の合計数に1を乗じた数の投資口（84,750口）を

新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有するJSLの投資口1口につき、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口の割合をもって、割当交付いたしました。

また、本投資法人は、JSLの平成29年9月1日から平成30年2月28日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、JSLの分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるJSLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるJSLの発行済投資口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

b. 出資総額等に関する事項

本合併により、本投資法人の出資総額の額は変動しません。また、出資剰余金の額は13,187,100,000円増加いたしました。

c. 本投資法人における合併手続

本合併にあたって、本投資法人は投信法第149条の7第2項の規定に基づき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けることなく合併手続を行いました。

d. JSLにおける合併手続

本合併にあたって、JSLは平成30年1月25日に投資主総会を開催し、投信法第149条の2第1項に定める投資主総会の承認を受けました。

以上

別紙

投信法第 149 条第 1 項の規定により吸収合併消滅法人が備え置いた書面又は電磁的記録に記載又は記録がされた事項（吸収合併契約の内容を除く。）（投信法施行規則第 195 条第 5 号）

（次頁以降に添付）

平成 30 年 1 月 10 日

ジャパン・シニアリビング投資法人とケネディクス・レジデンシャル投資法人の間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類

東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号  
ジャパン・シニアリビング投資法人  
執行役員 奥田 かつ枝

ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、平成29年11月10日付合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、平成30年3月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことといたしましたので、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第149条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第193条の定めに従い、以下のとおり、吸収合併契約の内容その他内閣府令で定める事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

1. 吸収合併契約の内容（投信法第149条第1項柱書）

本合併契約の内容は別紙1のとおりです。

2. 合併対価の相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第1号）

(1) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

a. 合併比率及び割当てに関する事項

(a) 新投資口の割当て

KDR は、本合併の効力発生前に先立ち、平成 30 年 2 月 28 日を分割の基準日、平成 30 年 3 月 1 日を効力発生日として、KDR の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しています。

そして、本投資口分割の効力発生を前提として、KDR は、本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して、その所有する本投資法人の投資口の合計数に 1 を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する本投資法人の投資口 1 口につき、本投資口分割後の KDR の投資口 1 口の割合をもって、割当交付します。

|                  | KDR<br>(吸収合併存続法人) | 本投資法人<br>(吸収合併消滅法人)   |
|------------------|-------------------|-----------------------|
| 本合併に係る<br>割当ての内容 | 1                 | 1                     |
|                  |                   | (ご参考：投資口分割考慮前)<br>0.5 |

(b) 合併交付金の交付

上記の投資口の他、KDR は、本投資法人の平成 29 年 9 月 1 日から平成 30 年 2 月 28 日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

b. 算定の基礎及び経緯

KDR は SMBC 日興証券株式会社（以下「SMBC 日興証券」といいます。）を、本投資法人は野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

なお、SMBC 日興証券及び野村証券による算定結果の概要は、いずれも上記 a. (a) 記載の、KDR による投資口 1 口を 2 口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

(SMBC 日興証券)

SMBC 日興証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法（以下「DDM 法」といいます。）を、両投資法人の保有不動産の含み損益を算定に反映させる目的から、修正純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。SMBC 日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

| 評価手法     | 合併比率のレンジ    |
|----------|-------------|
| 市場投資口価格法 | 0.48 ~ 0.49 |
| DDM 法    | 0.37 ~ 0.55 |
| 修正純資産法   | 0.61        |

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、平成 29 年 11 月 9 日を基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、SMBC 日興証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本 b. 末尾の（注 1）の記載をご参照ください。

SMBC 日興証券が DDM 法の基礎として採用した両投資法人の分配金計画において、大幅な増減が見込まれている事業年度はありません。

(野村証券)

野村証券は、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似

投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF 法」といいます。）を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村証券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、KDR の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における本投資法人の算定レンジを記載したものです。

| 評価手法       | 合併比率のレンジ    |
|------------|-------------|
| 市場投資口価格平均法 | 0.48 ～ 0.50 |
| 類似投資法人比較法  | 0.39 ～ 0.64 |
| DCF 法      | 0.47 ～ 0.53 |
| 修正時価純資産法   | 0.67        |

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成 29 年 11 月 9 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 5 営業日、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間、算定基準日までの 6 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。野村証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本 b. 末尾の（注 2）の記載をご参照ください。

野村証券が DCF 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

両投資法人が本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

(a) 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員 1 名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員 2 名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

また、本投資法人は森・濱田松本法律事務所を、KDR はアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

(b) 合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、KDR は、本合併の公正性を担保するため、KDR の投資主のために独立した第三者算定機関である SMBC 日興証券を選定のうえ算定結果の報告を受けるとともに、SMBC 日興証券からは合併比率に関して、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、KDR の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立した第三者算定機関である野村証券から、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(注 1)

SMBC 日興証券は、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC 日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC 日興証券は、両投資法人の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC 日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC 日興証券は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、SMBC 日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たり SMBC 日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につき SMBC 日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

(注 2)

野村證券は、合併比率の算定に際して、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、両投資法人から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については両投資法人の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

c. 算定機関との関係

SMBC 日興証券及び野村證券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第 67 条第 4 項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(2) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

KDR は、本投資法人の平成 29 年 9 月 1 日から平成 30 年 2 月 28 日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

これは、本合併の効力発生日前に終了する、本投資法人の最終の営業期間（平成 29 年 9 月 1 日から平成 30 年 2 月 28 日までの営業期間）における本投資法人の資産運用の成果を、本投資法人の投資主の皆様へ分配するため、分配金に代わる合併交付金として交付するものです。

(3) KDRの出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

- a. 出資総額：0円
- b. 出資剰余金：投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記a. に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記(1)、(2)及び(3)のいずれについても、その内容が相当であると判断しました。

3. 合併対価について参考となるべき事項（投信法施行規則第193条第1項第2号）

(1) 吸収合併存続法人（KDR）の規約の定め

別紙2のとおりです。なお、別紙1の合併契約書に記載のとおり、KDRは投資主総会を開催して、本合併の効力発生を停止条件として、本合併の効力発生日付で規約を別紙1の合併契約書別紙7(1)（規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めることとされています。

(2) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

a. 当該投資口を取引する市場

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

b. 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記a.の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(3) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

KDRの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

| 月別    | 平成29年7月 | 平成29年8月 | 平成29年9月 | 平成29年10月 | 平成29年11月 | 平成29年12月 |
|-------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| 最高(円) | 279,500 | 288,100 | 289,800 | 296,900  | 322,500  | 329,500  |
| 最低(円) | 263,100 | 274,800 | 276,900 | 288,600  | 288,500  | 318,500  |

4. 吸収合併に係る新投資口予約権の定め相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第2号の2）

該当事項はありません。

5. 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第3号）

(1) 吸収合併存続法人（KDR）についての事項

- a. KDRの最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙3のとおりです。

- b. KDRの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- (a) スポンサー・サポートの一部変更について

KDR及びKFMが、平成29年11月10日、ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）との間で締結している不動産情報提供等に関する覚書（スポンサー・サポート契約）について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でその一部を変更する内容の変更覚書を締結いたしました。

- (b) 資産の取得について

KDRは、平成29年8月1日及び平成29年8月22日付で、以下の不動産信託受益権を取得いたしました。

| 取得日            | 物件番号 | 物件名称               | 所在地    | 取得先                      | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) |
|----------------|------|--------------------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 平成29年<br>8月1日  | R-43 | KDXレジデンス西新<br>(注3) | 福岡県福岡市 | 非開示<br>(注2)              | 1,600                 |
| 平成29年<br>8月22日 | T-78 | KDXレジデンス豊洲<br>(注3) | 東京都江東区 | 株式会社グローバル・<br>リンク・マネジメント | 7,500                 |

(注1) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 取得先の同意を得られていないため、非開示としております。

(注3) 平成29年7月31日時点の鑑定評価額は、以下のとおりです。

R-43 KDXレジデンス西新 1,670百万円

T-78 KDXレジデンス豊洲 7,620百万円

また、平成29年8月30日付で、住宅3物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・ツールの劣後匿名組合出資持分（取得価格：130百万円）を取得いたしました。

- (c) 資金の借入れについて

KDRは、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成29年8月1日に合計1,630百万円（シリーズ22）及び平成29年8月22日に合計7,700百万円（シリーズ24）の借入れを実施いたしました。

また、既存借入れの返済資金（シリーズ3-D）に充当することを目的として、平成29年8月31日に合計11,000百万円（シリーズ25）の借入れを実施いたしました。

- (2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

- a. 本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- (a) スポンサー・サポートの承継及び一部変更について

両投資法人並びにKDRの資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下

「KFM」といいます。)及び本投資法人の資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社(以下「JSLP」といいます。)は、平成29年11月10日、地位承継に関する合意書(以下「本地位承継合意書」といいます。)を株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社LIXILグループ、三菱UFJ信託銀行株式会社(以下、個別に又は総称して「ヘルスケア施設サポート会社」といいます。)それぞれとの間で締結いたしました。本地位承継合意書により、本投資法人、JSLP及びヘルスケア施設サポート会社それぞれとの間で締結しているスポンサー・サポート契約上の本投資法人及びJSLPの地位は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でそれぞれKDR及びKFMに承継される予定です(なお、ヘルスケア施設サポート会社からのサポート体制については、一部変更される予定です)。

また、上記(1)b.に記載のとおり、KDR及びKFMが、平成29年11月10日、ケネディクスとの間で締結している不動産情報提供等に関する覚書(スポンサー・サポート契約)について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でその一部を変更する内容の変更覚書を締結したことに伴い、本投資法人及びJSLPは、平成29年11月10日、ケネディクスとの間で締結しているスポンサー・サポート契約について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する旨の解約合意書を締結いたしました。

(b) 資産運用会社の株主の変更について

ケネディクスは、平成29年11月10日、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社LIXILグループ、三菱UFJ信託銀行株式会社及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社(以下、個別に又は総称して「売主」といいます。)との間で、それぞれ株式の譲渡に関する契約書(但し、三菱UFJ信託銀行株式会社との間では、法的拘束力のない基本合意書)を締結しており、これにより本合併の効力発生後において、売主からJSLPの発行済株式の全て(ケネディクスが既に所有している株式を除きます。)を譲り受ける予定です。

6. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務の履行の見込みに関する事項(投信法施行規則第193条第1項第4号)

両投資法人の最終の貸借対照表における資産の額、負債の額、及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、本合併が効力を生ずる日までに資産及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

|                         | 資産の額       | 負債の額      | 純資産の額     |
|-------------------------|------------|-----------|-----------|
| KDR<br>(平成29年7月31日現在)   | 167,316百万円 | 84,757百万円 | 82,559百万円 |
| 本投資法人<br>(平成29年8月31日現在) | 35,333百万円  | 19,494百万円 | 15,838百万円 |

また、本合併後のKDRの収益状況について、本合併後のKDRの負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されていません。

以上より、本合併が効力を生ずる日以後におけるKDRの債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面備置開始日後、上記の事項に変更が生じたときは、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

以上

別紙 2

投資法人規約（KDR）の定め（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 2 号）  
（次頁以降に添付）

## 第1章 総則

### 第1条（商号）

本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人と称し、英文では **Kenedix Residential Investment Corporation** と表示する。

### 第2条（目的）

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいう。以下同じ。）のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。

### 第3条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。

### 第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

## 第2章 投資口

### 第5条（発行可能投資口総口数）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、5,000,000口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とする。

### 第6条（投資口取扱規則）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使のその他の投資口に関する取扱いの取扱いの手続及びその手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定めるところによる。

#### 第7条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

#### 第8条（投資主の請求による投資口の払戻し及び自己の投資口の取得）

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

### 第3章 投資主総会

#### 第9条（招集及び開催）

1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。

#### 第10条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

#### 第11条（決議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

#### 第12条（議決権の代理行使）

1. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。
2. 前項の場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければならない。

#### 第13条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第 14 条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第 15 条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第 16 条（基準日）

1. 決算期（第 37 条において定義する。以下同じ。）から 3 か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができる。

#### 第 17 条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

### 第 4 章 役員及び役員会

#### 第 18 条（役員の数並びに役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。

#### 第 19 条（役員を選任及び任期等）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

2. 役員の任期は、選任後 2 年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

#### 第 20 条（役員の報酬の支払に関する基準）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員の報酬は、1 人当たり月額 80 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。
- (2) 各監督役員の報酬は、1 人当たり月額 50 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

#### 第 21 条（役員が投資法人に対する責任）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員が損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員が職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

#### 第 22 条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日 3 日前までに、役員全員に対して発するものとする。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

#### 第 23 条（決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員過半数が出席し、その過半数をもって行う。

#### 第 24 条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。

## 第 25 条 (役員会規則)

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める役員会規則による。

## 第 5 章 会計監査人

### 第 26 条 (会計監査人の選任)

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

### 第 27 条 (会計監査人の任期)

1. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

### 第 28 条 (会計監査人の報酬の支払に関する基準)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 1,200 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 1 か月以内に支払うものとする。

## 第 6 章 資産運用の対象及び方針

### 第 29 条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。以下同じ。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

### 第 30 条 (投資態度)

1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産(第 31 条第 4 項に定義する。以下同じ。)は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産とする。ただし、本投資法人は、不動産関連資産の主体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が 宿泊施設（ホテル等をいう。）である不動産関連資産にも投資することができる。
2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が所在する不動産関連資産に投資する。

3. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行うものとする。
4. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上となるようにその資産を運用するものとする。

### 第 31 条（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。本投資法人は、不動産等の他、第 2 項に掲げる不動産同等物及び第 3 項に掲げる不動産対応証券に投資することができる。
2. 不動産同等物とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 地役権
  - (2) 地役権を信託する信託の受益権
  - (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (4) 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
  - (5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 不動産対応証券とは、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とする次に掲げるものをいう。
  - (1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいう。）
  - (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいう。）
  - (3) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいう。）
  - (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等、前項第 2 号、第 3 号又は第 5 号に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、前 2 項に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」という。）の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
  - (1) 預金
  - (2) コール・ローン

- (3) 譲渡性預金証書
  - (4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に規定するもの（ただし、前項、本項及び次項に掲げるものを除く。）をいう。）
  - (5) 不動産関連資産に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
  - (6) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するもの。ただし、本項各号で他に掲げるものを除く。）
  - (7) 社債券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）第2条第1項第5号に規定するものをいう。）
  - (8) 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいう。）
  - (9) 信託財産を前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (10) 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいう。）に係る権利
  - (11) 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいう。）に係る権利
  - (12) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に規定するものをいう。）
5. 本投資法人は、不動産関連資産への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
  - (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - (3) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含む。）に基づく著作権等
  - (4) 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。以下「民法」という。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）の出資持分
  - (5) 民法に規定する動産（前項第12号に掲げる資産に該当するものを除く。）
  - (6) 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限る。）
  - (7) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利
  - (8) 信託財産を上記(1)乃至(7)に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (9) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
  - (10) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）

6. 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条第2項乃至第5項を適用するものとする。

#### 第32条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第4項第4号に定める有価証券及び前条第4項第6号に定める金銭債権への投資にあたっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。
2. 本投資法人は、前条第4項第10号に掲げる市場デリバティブ取引に係る権利及び第11号に掲げる店頭デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。

#### 第33条（収入金等の再投資）

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができる。

#### 第34条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とする。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を第29条及び第30条に従い運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

### 第7章 資産の評価

#### 第35条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。
  - (1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権（第31条第1項及び第2項第1号に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問

題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとする。

- (2) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（第31条第1項及び第2項第2号に定めるもの）

信託財産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第31条第2項第3号に定めるもの）

信託財産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第31条第2項第4号に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が第1号乃至第3号に掲げる資産の場合は、第1号乃至第3号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第31条第2項第5号に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について第4号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (6) 有価証券（第31条第3項及び第31条第4項第4号、第7号及び第8号に掲げるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

- (7) 金銭債権（第31条第4項第5号及び第6号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。

- (8) 金銭の信託の受益権（第31条第4項第9号に定めるもの）

投資運用する資産に応じて、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣

行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(9) デリバティブ取引に係る権利（第 31 条第 4 項第 10 号及び第 11 号に定めるもの）

① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいう。）に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

② 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、前項と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 37 条に定める各決算期とする。ただし、第 31 条第 3 項及び第 4 項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

## 第 8 章 借入れ及び投資法人債の発行

### 第 36 条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。以下「租税特別措置法」という。）第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。
3. 第 1 項に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。
4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとする。

## 第 9 章 計算

### 第 37 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで、及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

### 第 38 条（金銭の分配の方針）

#### (1) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

- ① 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額とする。
- ② 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

#### (2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、一般社団法人投資信託協会の規則におい

て定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

(5) 一般社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、前各号の他、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第 39 条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定めるとおりとする。

第 10 章 業務及び事務の委託

第 40 条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務（以下「一般事務」という。）については第三者に委託する。
3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、新投資口予約権証券及び投資法人債の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務その他投信法施行規則第 169 条に定める事務は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し、当該各事務を委託することとする。

以 上

制定 平成 23 年 11 月 10 日

変更 平成 24 年 2 月 16 日

変更 平成 25 年 10 月 31 日

変更 平成 27 年 10 月 26 日

変更 平成 29 年 3 月 28 日

別紙

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社(以下「資産運用会社」という。)に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。

### (1)運用報酬Ⅰ

総資産額に年率0.3%を乗じた金額(1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て)を運用報酬Ⅰとする。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額とする。

運用報酬Ⅰの支払期限は、当該営業期間内とする。

### (2)運用報酬Ⅱ

決算期毎に算定される分配可能金額に5.0%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬Ⅱとする。「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益(ただし、負ののれん発生益を除く。)に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。

運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等(投信法第129条に定める計算書類等をいう。)を承認後1か月以内とする。

### (3)取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に1.0%を乗じた金額を取得報酬とする。

取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から1か月以内とする。

### (4)譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。)の0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とする。

譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から1か月以内とする。

別紙 3

KDR の最終営業期間（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 3 号）  
（次頁以降に添付）

# I. 資産運用報告

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

|                               | 期<br>決算年月                           | 単位             | 第7期                       | 第8期                       | 第9期                       | 第10期                      | 第11期                      |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                               |                                     |                | 自平成27年2月1日<br>至平成27年7月31日 | 自平成27年8月1日<br>至平成28年1月31日 | 自平成28年2月1日<br>至平成28年7月31日 | 自平成28年8月1日<br>至平成29年1月31日 | 自平成29年2月1日<br>至平成29年7月31日 |
| 営業成績                          | 営業収益                                | 百万円            | 5,302                     | 5,226                     | 5,333                     | 5,468                     | 5,574                     |
|                               | うち賃貸事業収益                            | 百万円            | 5,170                     | 5,208                     | 5,329                     | 5,437                     | 5,574                     |
|                               | 営業費用                                | 百万円            | 2,488                     | 2,509                     | 2,610                     | 2,629                     | 2,741                     |
|                               | うち賃貸事業費用                            | 百万円            | 1,952                     | 1,936                     | 2,032                     | 2,050                     | 2,124                     |
|                               | 営業利益                                | 百万円            | 2,814                     | 2,717                     | 2,723                     | 2,838                     | 2,833                     |
|                               | 経常利益                                | 百万円            | 2,305                     | 2,185                     | 2,193                     | 2,311                     | 2,316                     |
| 財産等の状況                        | 当期純利益                               | 百万円            | 2,254                     | 2,184                     | 2,192                     | 2,310                     | 2,315                     |
|                               | 総資産額                                | 百万円            | 158,655                   | 160,064                   | 159,948                   | 167,276                   | 167,316                   |
|                               | (対前期比)                              | %              | (+19.9)                   | (+0.9)                    | (△0.1)                    | (+4.6)                    | (+0.0)                    |
|                               | 有利子負債額                              | 百万円            | 73,500                    | 74,800                    | 74,800                    | 81,800                    | 81,800                    |
| 1口当たり<br>分配金等の状況              | 純資産額                                | 百万円            | 82,383                    | 82,389                    | 82,365                    | 82,552                    | 82,559                    |
|                               | (対前期比)                              | %              | (+40.0)                   | (+0.0)                    | (△0.0)                    | (+0.2)                    | (+0.0)                    |
|                               | 出資総額                                | 百万円            | 80,132                    | 80,132                    | 80,132                    | 80,132                    | 80,132                    |
|                               | 分配総額                                | 百万円            | 2,180                     | 2,175                     | 2,220                     | 2,280                     | 2,315                     |
|                               | 配当性向                                | %              | 96.7                      | 99.6                      | 101.3                     | 98.7                      | 100.0                     |
|                               | 発行済投資口の総口数                          | 口              | 349,089                   | 349,089                   | 349,089                   | 349,089                   | 349,089                   |
|                               | 1口当たり当期純利益(注2)                      | 円              | 6,485                     | 6,257                     | 6,279                     | 6,617                     | 6,632                     |
|                               | 1口当たり純資産額                           | 円              | 235,996                   | 236,012                   | 235,943                   | 236,478                   | 236,498                   |
|                               | 1口当たり分配金                            | 円              | 6,247                     | 6,231                     | 6,360                     | 6,533                     | 6,633                     |
|                               | 利益超過分配金                             | 円              | —                         | —                         | —                         | —                         | —                         |
| 財務指標                          | 総資産経常利益率(注3)                        | %              | 1.6                       | 1.4                       | 1.4                       | 1.4                       | 1.4                       |
|                               | 年換算値(注4)                            | %              | 3.2                       | 2.7                       | 2.7                       | 2.8                       | 2.8                       |
|                               | 自己資本利益率(注5)                         | %              | 3.2                       | 2.7                       | 2.7                       | 2.8                       | 2.8                       |
|                               | 年換算値(注4)                            | %              | 6.4                       | 5.3                       | 5.3                       | 5.6                       | 5.7                       |
|                               | 自己資本比率<br>(対前期増減)                   | %              | 51.9<br>(+7.5)            | 51.5<br>(△0.5)            | 51.5<br>(+0.0)            | 49.4<br>(△2.1)            | 49.3<br>(△0.0)            |
|                               | 総資産有利子負債比率(注6)                      | %              | 46.3                      | 46.7                      | 46.8                      | 48.9                      | 48.9                      |
|                               | FFO(注7)<br>(Funds from Operation)   | 百万円            | 3,017                     | 3,082                     | 3,104                     | 3,189                     | 3,227                     |
|                               | 1口当たりFFO(注8)                        | 円              | 8,642                     | 8,830                     | 8,892                     | 9,137                     | 9,246                     |
|                               | 賃貸NOI(注9)<br>(Net Operating Income) | 百万円            | 4,044                     | 4,124                     | 4,153                     | 4,265                     | 4,335                     |
|                               | 年換算NOI利回り(注4、10)                    | %              | 5.6                       | 5.5                       | 5.6                       | 5.5                       | 5.6                       |
| 賃貸NCF(注11)<br>(Net Cash Flow) | 百万円                                 | 3,898          | 3,956                     | 3,990                     | 4,044                     | 4,094                     |                           |
| 年換算NCF利回り(注4、12)              | %                                   | 5.4            | 5.3                       | 5.4                       | 5.2                       | 5.3                       |                           |
| 参考情報                          | 投資物件数                               | 件              | 103                       | 105                       | 105                       | 113                       | 113                       |
|                               | 賃貸戸数(注13)                           | 戸              | 6,820                     | 6,948                     | 6,952                     | 7,229                     | 7,285                     |
|                               | 総賃貸可能面積(注13)                        | m <sup>2</sup> | 280,436.94                | 286,310.51                | 286,310.51                | 292,324.33                | 292,324.33                |
|                               | 稼働率(注13)                            | %              | 96.2                      | 96.0                      | 95.9                      | 96.2                      | 96.8                      |
|                               | 減価償却費                               | 百万円            | 827                       | 852                       | 857                       | 878                       | 884                       |
|                               | 資本的支出額                              | 百万円            | 146                       | 167                       | 163                       | 220                       | 241                       |

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第7期は181日、第8期は184日、第9期は182日、第10期は184日、第11期は181日として、年換算値を計算しています。

(注5) 自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注6) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注7) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注8) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格×100

(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格×100

(注13) 底地を除いた数値、比率を記載しています。

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成23年11月15日に設立され、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。直近では、平成27年2月及び3月に公募による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末現在、合計113物件の不動産等（取得価格の総額155,069百万円）を運用し、その発行済投資口の総口数は349,089口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資運用を行っています。

### ②運用環境

当期における日本経済の状況は、雇用・所得環境の改善等から緩やかな回復が続きました。今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、日本銀行によるマイナス金利付き量的・質的金融緩和の動向や景気・物価のモメンタム等の様々な事象に留意が必要な環境と考えられます。また、米国新政権の政策運営の動向や地政学リスクへの懸念、米国における利上げの動向等、世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場について、本投資法人が投資対象とする賃貸マンションは、引き続き稼働率及び賃料水準ともに、高位安定して推移しました。大都市圏においては人口の転入超過が継続している一方で、賃貸マンションの供給は低位で推移していることから、今後も良好な需給環境が続くものと予想されます。

不動産売買市場については、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、引き続き国内外の投資家による旺盛な不動産取引がありました。今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策等により活発な不動産取引が継続していくことが見込まれますが、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達していることから銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があります。

### ③運用状況

#### (A) 資産の取得

本投資法人は、将来的な資産規模の機動的な成長と追加的な収益機会を確保することを主な目的として、住宅1物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・ワンの劣後匿名組合出資持分（取得価格：90百万円）を取得しました。

#### (B) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮することにより選定された、保有不動産の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携及びPM会社の効率的なリーシング活動の強化を図りました。また、個別物件の特性、稼働状況を踏まえた募集条件の設定、「KDXレジデンス」のブランド力を活かした効率的な広告活動の実施、更にはリーシングエージェントの活用、物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体（底地を除きます。）の稼働率は当期末（平成29年7月31日）時点で96.8%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.9%になります。また、当期の期中平均稼働率は、96.7%と高い水準となりました。

具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策として、稼働状況が安定・好調な物件については、テナント入替え時の賃料水準の引上げや礼金の收受、更新時の賃料増額、建物付帯収入の増加及び駐車場契約率の向上を図るとともに、賃貸事業費用の削減として、建物管理会社の集約及び群管理による管理運営コストの削減、共用部電力供給先の切り替えによる電気料金削減、共用部照明のLED化並びに付帯契約及び募集経費等の一層の見直しを行い、収支向上を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上を目的として、大規模修繕工事を1物件で行うとともに、外壁改修及び屋上改修を1物件、物件ごと計画的な大規模修繕、共用部のリニューアル工事・専有部のバリュー

アップ工事及び設備の更新等を実施しました。

当期においても、環境への配慮・取組みとして、共用部へのLED照明導入を引き続き実施しました。

また、環境認証制度についての外部評価機関であるDBJ Green Building 認証について認証の継続モニタリングを実施し、当該認証物件3物件の内2物件（「芦屋ロイヤルホームズ」3つ星から4つ星、「KDXレジデンス四谷」2つ星から3つ星）について評価ランクを向上することができました。新たに1物件「KDXレジデンス半蔵門」について当該認証3つ星を取得しました。

### (C) 資金調達

本投資法人は、資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストのバランスを考慮したうえで実行しています。

(借入れの状況)

当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として1,000百万円の借入れを行いました。当期末（平成29年7月31日）現在の借入金残高は78,800百万円となっています。

これらの結果、当期末（平成29年7月31日）の有利子負債の平均残存年数（注1）は4.6年となり、当期末の平均金利（注2）は1.19%に、また長期負債比率（注3）は85.3%、固定金利比率（注4）は98.8%に、総資産有利子負債比率（LTV）は48.9%となっています。

（注1）各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注2）各有利子負債にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注3）長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除く。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めた「長期負債比率」は98.8%です。

（注4）固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含む。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

(格付けの状況)

当期末（平成29年7月31日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

| 信用格付業者           | 格付対象    | 格付          |
|------------------|---------|-------------|
| 株式会社日本格付研究所（JCR） | 長期発行体格付 | A+（見通し：安定的） |
|                  | 債券格付    | A+          |

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を平成28年6月28日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

|        |  |
|--------|--|
| 発行予定額  | 100,000百万円   |
| 発行予定期間 | 平成28年7月6日から平成30年7月5日まで   |
| 手取金の使途 | 特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等 |

なお、第1回無担保投資法人債1,000百万円、第2回無担保投資法人債1,000百万円及び第3回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年8月30日に発行しています。

### ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益5,574百万円、営業利益2,833百万円、経常利益2,316百万円、当期純利益2,315百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益2,315,438,130円に前期繰越利益の一部である69,207円を合わせた2,315,507,337円を利益分配金として分配することとしました。

なお、物件売却による不動産等売却益が発生した場合、状況に応じ必要性を吟味したうえで、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で同様の内部留保の要否を検討します。

### (3) 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

| 年月日       | 摘要      | 発行済投資口の<br>総口数（口） |         | 出資総額（百万円） |        | 備考   |
|-----------|---------|-------------------|---------|-----------|--------|------|
|           |         | 増減                | 残高      | 増減        | 残高     |      |
| 平成25年8月6日 | 公募増資    | 165,000           | 240,440 | 34,571    | 48,345 | (注1) |
| 平成25年9月4日 | 第三者割当増資 | 1,182             | 241,622 | 247       | 48,592 | (注2) |
| 平成26年8月6日 | 公募増資    | 36,375            | 277,997 | 8,273     | 56,865 | (注3) |
| 平成26年9月3日 | 第三者割当増資 | 1,125             | 279,122 | 255       | 57,121 | (注4) |
| 平成27年2月4日 | 公募増資    | 67,900            | 347,022 | 22,330    | 79,452 | (注5) |
| 平成27年3月4日 | 第三者割当増資 | 2,067             | 349,089 | 679       | 80,132 | (注6) |

(注1) 1口当たり発行価格 217,327 円（発行価額 209,525 円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額 209,525 円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格 235,657 円（発行価額 227,439 円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額 227,439 円にて、新規物件の取得に付随する諸費用等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格 340,762 円（発行価額 328,879 円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額 328,879 円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

| 期<br>決算年月 | 第7期<br>平成27年7月 | 第8期<br>平成28年1月 | 第9期<br>平成28年7月 | 第10期<br>平成29年1月 | 第11期<br>平成29年7月 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 最 高       | 372,500        | 328,000        | 313,000        | 319,000         | 320,500         |
| 最 低       | 313,500        | 256,400        | 264,600        | 272,400         | 263,100         |

#### (4) 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金は、1口当たり6,633円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益2,315,438千円に前期繰越利益の一部である69千円を合わせた2,315,507千円を利益分配金として分配することとしました。

| 期<br>計算期間  | 第7期<br>自平成27年2月1日<br>至平成27年7月31日 | 第8期<br>自平成27年8月1日<br>至平成28年1月31日 | 第9期<br>自平成28年2月1日<br>至平成28年7月31日 | 第10期<br>自平成28年8月1日<br>至平成29年1月31日 | 第11期<br>自平成29年2月1日<br>至平成29年7月31日 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期末処分利益総額  | 2,254,662千円                      | 2,258,172千円                      | 2,275,223千円                      | 2,365,163千円                       | 2,400,002千円                       |
| 利益留保額  | 73,903千円                         | 82,998千円                         | 55,017千円                         | 84,564千円                          | 84,495千円                          |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)   | 2,180,758千円<br>(6,247円)          | 2,175,173千円<br>(6,231円)          | 2,220,206千円<br>(6,360円)          | 2,280,598千円<br>(6,533円)           | 2,315,507千円<br>(6,633円)           |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金)  | 2,180,758千円<br>(6,247円)          | 2,175,173千円<br>(6,231円)          | 2,220,206千円<br>(6,360円)          | 2,280,598千円<br>(6,533円)           | 2,315,507千円<br>(6,633円)           |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)   | －千円<br>(－円)                      | －千円<br>(－円)                      | －千円<br>(－円)                      | －千円<br>(－円)                       | －千円<br>(－円)                       |
| 出資払戻総額のうち一時<br>差異等調整引当額からの<br>分配金総額<br><br>(1口当たり出資払戻額<br>のうち1口当たり一時差<br>異等調整引当額分配金) | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                   | －千円<br><br>(－円)                   |
| 出資払戻総額のうち税法<br>上の出資等減少分配から<br>の分配金総額<br><br>(1口当たり出資払戻額<br>のうち税法上の出資等減<br>少分配からの分配金) | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                  | －千円<br><br>(－円)                   | －千円<br><br>(－円)                   |

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき、着実な投資運用を行ってきました。

今後も以下の具体的方針に基づき、資産規模の着実な成長や安定した物件運用、適切な財務戦略等を通じて投資主価値の向上を目指します。

### (A) 新規物件の取得

本投資法人は、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

また、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産だけに限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別することで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社との平成25年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書については、平成26年6月24日付で「高齢者向け住宅」を、ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供等の対象から除外する変更がされており、また平成29年4月19日付で「宿泊施設用途が最大であるホテル等」を、ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供等の対象に追加する変更がされています。）に基づくケネディクス株式会社からのパイプラインだけでなく、平成29年6月15日付サポート契約を締結した株式会社住協ホールディングスを始め、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら、機動的に物件取得を行います。

また、物件の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図し、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資の検討も行います。

### (B) 保有資産の運用管理

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、各PM会社と本資産運用会社が一体となり、個別の物件特性に応じたリーシング戦略を策定し、各地域における賃貸マーケットに精通した有力不動産会社と密に連携を図ることにより、稼働率及び賃料水準の維持及び向上を目指します。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金収受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

引き続き、管理運営コストの削減、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力自由化に伴う共用部の電力会社の見直し及び共用部照明器具のLED化によるコスト削減並びに募集費用等の各種費用の削減に取り組めます。

各物件の戦略的な共用部のリニューアル工事や専有部のバリューアップ工事を実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより、保有資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

## (C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

## (D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.kdr-reit.com/>）を通じた適切な情報開示を行います。

## (E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

#### ① 資産の取得について

本投資法人は、平成29年8月1日及び平成29年8月22日付で、以下の不動産信託受益権を取得しました。

| 取得日            | 物件番号 | 物件名称           | 所在地    | 取得先                      | 取得価格（百万円）<br>（注1） |
|----------------|------|----------------|--------|--------------------------|-------------------|
| 平成29年<br>8月1日  | R-43 | KDXレジデンス西新(注3) | 福岡県福岡市 | 非開示<br>(注2)              | 1,600             |
| 平成29年<br>8月22日 | T-78 | KDXレジデンス豊洲(注3) | 東京都江東区 | 株式会社グローバル・<br>リンク・マネジメント | 7,500             |

(注1) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 当期末（平成29年7月31日）時点の鑑定評価額は、以下のとおりです。

R-43 KDXレジデンス西新 1,670百万円

T-78 KDXレジデンス豊洲 7,620百万円

また、平成29年8月30日付で住宅3物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・ツーの劣後匿名組合出資持分（取得価格：130百万円）を取得しました。

#### ② 借入れについて

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成29年8月1日に合計1,630百万円（シリーズ22）及び平成29年8月22日に合計7,700百万円（シリーズ24）の借入れを実施しました。

また、返済資金（シリーズ3-D）に充当することを目的として、平成29年8月31日に合計11,000百万円（シリーズ25）の借入れを実施しました。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期<br>決算年月  | 第7期<br>平成27年<br>7月31日現在 | 第8期<br>平成28年<br>1月31日現在 | 第9期<br>平成28年<br>7月31日現在 | 第10期<br>平成29年<br>1月31日現在 | 第11期<br>平成29年<br>7月31日現在 |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 5,000,000口              | 5,000,000口              | 5,000,000口              | 5,000,000口               | 5,000,000口               |
| 発行済投資口の総口数 | 349,089口                | 349,089口                | 349,089口                | 349,089口                 | 349,089口                 |
| 出資総額       | 80,132百万円               | 80,132百万円               | 80,132百万円               | 80,132百万円                | 80,132百万円                |
| 投資主数       | 10,862人                 | 10,365人                 | 10,063人                 | 9,009人                   | 9,328人                   |

### (2) 投資口に関する事項

平成29年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称  | 住所  | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口の<br>総口数に対する所<br>有投資口数の割合<br>(%) (注) |
|---|---|---------------|--|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)                              | 東京都中央区晴海一丁目8番11号                                      | 111,707       | 31.99                                      |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                                | 東京都港区浜松町二丁目11番3号                                      | 29,248        | 8.37                                       |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー                                       | 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号<br>常任代理人 株式会社三井住友銀行<br>デットファイナンス営業部 | 27,528        | 7.88                                       |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)                           | 東京都中央区晴海一丁目8番12号<br>晴海トリトンスクエアタワーZ                    | 27,041        | 7.74                                       |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)  | 東京都千代田区大手町二丁目2番2号                                     | 13,937        | 3.99                                       |
| みずほ信託銀行株式会社   | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号                                      | 8,194         | 2.34                                       |
| ケネディクス株式会社  | 東京都中央区日本橋兜町6番5号                                       | 7,310         | 2.09                                       |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社   | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号                                     | 5,881         | 1.68                                       |
| ステート ストリート バンク アンド<br>トラスト カンパニー 505012                 | 東京都中央区日本橋三丁目11番1号<br>常任代理人 香港上海銀行東京支店<br>カスタディ業務部     | 5,556         | 1.59                                       |
| シービーエヌワイディーエフエーインタ<br>ーナショナルリアルエステートセキュリ<br>ティーズポートフォリオ | 東京都新宿区新宿六丁目27番30号<br>常任代理人 シティバンク、エヌ・エ<br>イ東京支店 証券業務部 | 5,045         | 1.44                                       |
| 合計  |   | 241,447       | 69.16                                      |

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

#### ①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名          | 役員等の氏名又は名称  | 主な兼職等  | 当該営業期間における役職毎の報酬の総額 |
|--------------|-------------|--|---------------------|
| 執行役員<br>(注1) | 田中 晃        | ケネディクス不動産投資顧問株式会社<br>取締役 最高業務執行者 (COO) 兼<br>レジデンシャル・リート本部長                             | 500 千円              |
|              | 佐藤 啓介       | ケネディクス不動産投資顧問株式会社<br>取締役 最高業務執行者 (COO) 兼<br>レジデンシャル・リート本部長                             | 1,000 千円            |
| 監督役員<br>(注2) | 千葉 理        | 曙綜合法律事務所 弁護士<br>桐蔭横浜大学法科大学院准教授<br>丸善食品工業株式会社 社外監査役<br>株式会社イマジカ・ロボット・ホールディングス 社外<br>取締役 | 1,500 千円            |
|              | 小川 聡        | 小川公認会計士事務所 公認会計士<br>合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員<br>大江戸温泉物語株式会社 監査役                         | 1,500 千円            |
| 会計監査人        | 新日本有限責任監査法人 | —  | 11,000 千円           |

(注1) 平成29年3月28日付で田中晃が執行役員を退任し、同年3月29日付で佐藤啓介が執行役員に就任しました。なお、田中晃の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人与自然関係はありません。

#### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

| 委託区分                    | 名称                |
|-------------------------|-------------------|
| 資産運用会社                  | ケネディクス不動産投資顧問株式会社 |
| 資産保管会社                  | みずほ信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等) | 三井住友信託銀行株式会社      |
| 一般事務受託者 (経理事務等)         | みずほ信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者 (機関の運営)         | みずほ信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)   | 三井住友信託銀行株式会社      |

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類         | 用途   | 地域            | 第10期<br>平成29年1月31日現在 |                    | 第11期<br>平成29年7月31日現在 |                    |
|---------------|------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|               |      |               | 保有総額<br>(百万円) (注4)   | 対総資産比率<br>(%) (注5) | 保有総額<br>(百万円) (注4)   | 対総資産比率<br>(%) (注5) |
| 信託不動産         | 賃貸住宅 | 東京経済圏<br>(注2) | 106,990              | 64.0               | 106,678              | 63.8               |
|               |      | 地方経済圏<br>(注3) | 48,016               | 28.7               | 47,685               | 28.5               |
| 不動産           | その他  | 東京経済圏<br>(注2) | 1,798                | 1.1                | 1,798                | 1.1                |
| 匿名組合出資持分 (注1) |      |               | —                    | —                  | 91                   | 0.1                |
| 預金その他の資産      |      |               | 10,471               | 6.3                | 11,062               | 6.6                |
| 資産総額計         |      |               | 167,276              | 100.0              | 167,316              | 100.0              |

(注1) 合同会社トロピック・ワンを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

(注3) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

(注4) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

#### (2) 主要な保有資産

当期末において、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

| 物件<br>番号 | 不動産等の名称                  | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) (注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(%) (注4) | 主たる<br>用途 |
|----------|--------------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|-----------|
| T-56     | KDXレジデンス半蔵門              | 4,935         | 4,854.23               | 4,717.85            | 97.2               | 2.3                        | 共同住宅      |
| T-1      | KDX代官山レジデンス              | 4,730         | 5,338.99               | 5,281.30            | 98.9               | 2.9                        | 共同住宅      |
| R-39     | KDXレジデンス大濠<br>ハーバービュータワー | 4,713         | 11,855.63              | 11,026.86           | 93.0               | 3.3                        | 共同住宅      |
| T-52     | KDXレジデンス戸越               | 3,791         | 4,591.76               | 4,539.05            | 98.9               | 2.2                        | 共同住宅      |
| R-35     | レオパレスFlat 新栄             | 3,616         | 11,589.95              | 11,589.95           | 100.0              | 2.2                        | 共同住宅      |
| T-26     | KDXレジデンス東新宿              | 3,261         | 4,358.43               | 4,358.43            | 100.0              | 2.0                        | 共同住宅      |
| R-37     | KDXレジデンス本町橋              | 3,239         | 6,511.88               | 6,359.87            | 97.7               | 1.9                        | 共同住宅      |
| T-24     | KDXレジデンス日本橋水天宮           | 3,222         | 5,534.86               | 5,534.86            | 100.0              | 1.7                        | 共同住宅      |
| T-63     | KDXレジデンス立川               | 3,066         | 4,314.87               | 4,261.88            | 98.8               | 1.8                        | 共同住宅      |
| T-13     | KDXレジデンス白金I              | 3,026         | 3,617.32               | 3,517.04            | 97.2               | 2.0                        | 共同住宅      |
| 合計       |                          | 37,605        | 62,567.92              | 61,187.09           | —                  | 22.3                       |           |

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成29年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、平成29年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

### (3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

| 地域    | 物件番号 | 不動産等の名称        | 所在地                     | 所有形態  | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注1) |
|-------|------|----------------|-------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| 東京経済圏 | T-1  | KDX代官山レジデンス    | 東京都渋谷区猿楽町7番1号           | 信託受益権 | 4,730           | 5,680                   |
|       | T-3  | KDX大伝馬レジデンス    | 東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号      | 信託受益権 | 1,739           | 1,990                   |
|       | T-4  | KDX岩本町レジデンス    | 東京都千代田区岩本町二丁目16番12号     | 信託受益権 | 806             | 928                     |
|       | T-5  | KDX文京千石レジデンス   | 東京都文京区本駒込六丁目3番2号        | 信託受益権 | 1,474           | 1,710                   |
|       | T-6  | KDX吾妻橋レジデンス    | 東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号        | 信託受益権 | 628             | 849                     |
|       | T-7  | KDX志村坂上レジデンス   | 東京都板橋区東坂下一丁目16番5号       | 信託受益権 | 2,735           | 3,250                   |
|       | T-9  | コスモハイム元住吉(底地)  | 神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号     | 不動産   | 1,798           | 1,790                   |
|       | T-10 | KDX武蔵中原レジデンス   | 神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号 | 信託受益権 | 639             | 712                     |
|       | T-11 | KDX千葉中央レジデンス   | 千葉県千葉市中央区新田町2番17号       | 信託受益権 | 1,382           | 1,740                   |
|       | T-12 | KDX川口幸町レジデンス   | 埼玉県川口市幸町二丁目14番24号       | 信託受益権 | 1,134           | 1,350                   |
|       | T-13 | KDXレジデンス白金I    | 東京都港区白金台四丁目7番8号         | 信託受益権 | 3,026           | 3,430                   |
|       | T-15 | KDXレジデンス白金II   | 東京都港区白金台四丁目8番7号         | 信託受益権 | 2,818           | 3,340                   |
|       | T-16 | KDXレジデンス南青山    | 東京都港区南青山三丁目4番8号         | 信託受益権 | 2,246           | 2,470                   |
|       | T-17 | KDXレジデンス南麻布    | 東京都港区南麻布二丁目3番22号        | 信託受益権 | 2,086           | 2,530                   |
|       | T-18 | KDXレジデンス芝公園    | 東京都港区芝三丁目4番16号          | 信託受益権 | 1,781           | 2,220                   |
|       | T-19 | KDXレジデンス麻布イースト | 東京都港区東麻布一丁目25番2号        | 信託受益権 | 1,564           | 1,910                   |
|       | T-20 | KDXレジデンス高輪     | 東京都港区高輪三丁目15番7号         | 信託受益権 | 772             | 956                     |
|       | T-21 | KDXレジデンス西原     | 東京都渋谷区西原一丁目37番4号        | 信託受益権 | 1,458           | 1,870                   |
|       | T-22 | KDXレジデンス代官山II  | 東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号     | 信託受益権 | 763             | 928                     |
|       | T-23 | KDXレジデンス千駄ヶ谷   | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号      | 信託受益権 | 648             | 782                     |
|       | T-24 | KDXレジデンス日本橋水天宮 | 東京都中央区日本橋箱崎町41番6号       | 信託受益権 | 3,222           | 3,860                   |
|       | T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎  | 東京都中央区日本橋箱崎町38番1号       | 信託受益権 | 1,140           | 1,330                   |
|       | T-26 | KDXレジデンス東新宿    | 東京都新宿区大久保二丁目1番9号        | 信託受益権 | 3,261           | 3,880                   |
|       | T-27 | KDXレジデンス四谷     | 東京都新宿区荒木町22番地50         | 信託受益権 | 2,269           | 2,580                   |
|       | T-28 | KDXレジデンス西新宿    | 東京都新宿区西新宿七丁目18番15号      | 信託受益権 | 1,003           | 1,250                   |
|       | T-29 | KDXレジデンス神楽坂    | 東京都新宿区築地町8番地10          | 信託受益権 | 719             | 870                     |
|       | T-30 | KDXレジデンス二子玉川   | 東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号      | 信託受益権 | 1,278           | 1,420                   |
|       | T-31 | KDXレジデンス駒沢公園   | 東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号       | 信託受益権 | 918             | 1,070                   |
|       | T-32 | KDXレジデンス三宿     | 東京都世田谷区三宿二丁目37番13号      | 信託受益権 | 763             | 885                     |
|       | T-33 | KDXレジデンス用賀     | 東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号      | 信託受益権 | 703             | 832                     |
|       | T-34 | KDXレジデンス下馬     | 東京都世田谷区下馬一丁目21番8号       | 信託受益権 | 606             | 722                     |
|       | T-35 | ラフィネ南馬込        | 東京都大田区南馬込五丁目24番8号       | 信託受益権 | 1,249           | 1,460                   |
|       | T-36 | KDXレジデンス雪谷大塚   | 東京都大田区南雪谷二丁目15番13号      | 信託受益権 | 1,043           | 1,280                   |
|       | T-37 | KDXレジデンス田園調布   | 東京都大田区田園調布本町40番14号      | 信託受益権 | 1,059           | 1,190                   |
|       | T-38 | KDXレジデンス多摩川    | 東京都大田区多摩川一丁目9番17号       | 信託受益権 | 761             | 901                     |
|       | T-39 | KDXレジデンス門前仲町   | 東京都江東区木場三丁目6番7号         | 信託受益権 | 770             | 937                     |
|       | T-40 | KDXレジデンス御徒町    | 東京都台東区台東二丁目28番4号        | 信託受益権 | 850             | 1,020                   |
|       | T-41 | KDXレジデンス元浅草    | 東京都台東区元浅草四丁目8番10号       | 信託受益権 | 799             | 968                     |
|       | T-42 | KDXレジデンス板橋本町   | 東京都板橋区大和町13番16号         | 信託受益権 | 614             | 727                     |
|       | T-43 | KDXレジデンス小豆沢    | 東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号       | 信託受益権 | 563             | 634                     |
|       | T-44 | KDXレジデンス東武練馬   | 東京都練馬区北町一丁目27番9号        | 信託受益権 | 410             | 496                     |

| 地域    | 物件番号          | 不動産等の名称             | 所在地                      | 所有形態  | 期末帳簿<br>価額<br>(百万円) | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注1) |
|-------|---------------|---------------------|--------------------------|-------|---------------------|-----------------------------|
| 東京経済圏 | T-45          | KDXレジデンス横浜関内        | 神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9      | 信託受益権 | 793                 | 959                         |
|       | T-46          | KDXレジデンス宮前平         | 神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3    | 信託受益権 | 1,003               | 1,130                       |
|       | T-47          | KDXレジデンス町田          | 神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号 | 信託受益権 | 1,758               | 1,990                       |
|       | T-48          | KDXレジデンス錦糸町         | 東京都墨田区緑四丁目24番13号         | 信託受益権 | 1,359               | 1,600                       |
|       | T-49          | KDXレジデンス日本橋浜町       | 東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号      | 信託受益権 | 1,011               | 1,170                       |
|       | T-50          | KDXレジデンス日本橋人形町      | 東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号      | 信託受益権 | 568                 | 643                         |
|       | T-51          | KDXレジデンス自由が丘        | 東京都目黒区八雲三丁目11番27号        | 信託受益権 | 1,330               | 1,500                       |
|       | T-52          | KDXレジデンス戸越          | 東京都品川区戸越五丁目1番1号          | 信託受益権 | 3,791               | 4,500                       |
|       | T-53          | KDXレジデンス品川シーサイド     | 東京都品川区東品川三丁目6番7号         | 信託受益権 | 2,624               | 3,090                       |
|       | T-54          | KDXレジデンス大島          | 東京都江東区大島四丁目8番4号          | 信託受益権 | 1,872               | 2,160                       |
|       | T-55          | KDXレジデンス大山          | 東京都板橋区大山金井町8番8号          | 信託受益権 | 2,701               | 3,120                       |
|       | T-56          | KDXレジデンス半蔵門         | 東京都千代田区麹町二丁目12番地1        | 信託受益権 | 4,935               | 5,470                       |
|       | T-57          | ピーサイト秋葉原            | 東京都千代田区神田須田町一丁目7番地       | 信託受益権 | 871                 | 942                         |
|       | T-58          | ビューロー神楽坂            | 東京都新宿区矢来町120番地1          | 信託受益権 | 1,389               | 1,520                       |
|       | T-59          | KDXレジデンス千駄木         | 東京都文京区千駄木三丁目43番17号       | 信託受益権 | 2,380               | 2,360                       |
|       | T-60          | KDXレジデンス成城          | 東京都世田谷区成城四丁目16番25号       | 信託受益権 | 1,433               | 1,520                       |
|       | T-61          | KDXレジデンス秋葉原         | 東京都台東区台東二丁目13番7号         | 信託受益権 | 1,272               | 1,430                       |
|       | T-62          | KDXレジデンス入谷          | 東京都台東区入谷一丁目10番7号         | 信託受益権 | 1,084               | 1,300                       |
|       | T-63          | KDXレジデンス立川          | 東京都立川市曙町二丁目28番29号        | 信託受益権 | 3,066               | 3,410                       |
|       | T-64          | KDXレジデンス鶴見          | 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地     | 信託受益権 | 1,128               | 1,380                       |
|       | T-65          | KDXレジデンス森下千歳        | 東京都墨田区千歳一丁目5番3号          | 信託受益権 | 1,126               | 1,170                       |
|       | T-66          | KDXレジデンス赤坂          | 東京都港区赤坂六丁目13番11号         | 信託受益権 | 1,207               | 1,530                       |
|       | T-67          | KDXレジデンス神田          | 東京都千代田区内神田二丁目8番2号        | 信託受益権 | 736                 | 1,020                       |
|       | T-68          | KDXレジデンス恵比寿         | 東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号      | 信託受益権 | 2,984               | 3,880                       |
|       | T-69          | KDXレジデンス西馬込         | 東京都大田区南馬込六丁目4番4号         | 信託受益権 | 1,189               | 1,180                       |
|       | T-70          | KDXレジデンス西麻布         | 東京都港区西麻布三丁目5番10号         | 信託受益権 | 1,252               | 1,440                       |
|       | T-71          | KDXレジデンス麻布仙台坂       | 東京都港区南麻布三丁目1番7号          | 信託受益権 | 810                 | 924                         |
| T-72  | KDXレジデンス早稲田鶴巻 | 東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25 | 信託受益権                    | 577   | 778                 |                             |
| T-73  | KDXレジデンス文京湯島  | 東京都文京区湯島二丁目29番2号    | 信託受益権                    | 712   | 890                 |                             |
| T-74  | KDXレジデンス上石神井  | 東京都練馬区上石神井一丁目18番5号  | 信託受益権                    | 666   | 750                 |                             |
| T-75  | KDXレジデンス新大塚   | 東京都豊島区東池袋五丁目44番16号  | 信託受益権                    | 789   | 922                 |                             |
| T-76  | KDXレジデンス桜上水   | 東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号 | 信託受益権                    | 923   | 1,100               |                             |
| T-77  | KDXレジデンス両国    | 東京都墨田区亀沢二丁目19番13号   | 信託受益権                    | 872   | 1,050               |                             |
| 地方経済圏 | R-2           | KDX定禅寺通レジデンス        | 宮城県仙台市青葉区春日町3番25号        | 信託受益権 | 975                 | 1,260                       |
|       | R-3           | KDX泉レジデンス           | 愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号      | 信託受益権 | 1,082               | 1,290                       |
|       | R-4           | KDX千早レジデンス          | 愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号      | 信託受益権 | 1,035               | 1,350                       |
|       | R-5           | KDX堺筋本町レジデンス        | 大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号      | 信託受益権 | 2,796               | 3,150                       |
|       | R-6           | KDX新町レジデンス          | 大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号       | 信託受益権 | 971                 | 1,200                       |
|       | R-7           | KDX宝塚レジデンス          | 兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号         | 信託受益権 | 1,417               | 1,780                       |
|       | R-8           | KDX清水レジデンス          | 福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号      | 信託受益権 | 1,613               | 1,950                       |
|       | R-9           | KDXレジデンス大通公園        | 北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4  | 信託受益権 | 746                 | 899                         |
|       | R-10          | KDXレジデンス菊水四条        | 北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号    | 信託受益権 | 813                 | 1,000                       |
|       | R-11          | KDXレジデンス豊平公園        | 北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号    | 信託受益権 | 437                 | 529                         |
|       | R-13          | KDXレジデンス一番町         | 宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号    | 信託受益権 | 520                 | 683                         |
|       | R-14          | KDXレジデンス勾当台         | 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号      | 信託受益権 | 512                 | 562                         |
|       | R-15          | KDXレジデンス泉中央         | 宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2      | 信託受益権 | 473                 | 611                         |
|       | R-16          | KDXレジデンス東桜I         | 愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号     | 信託受益権 | 2,316               | 2,700                       |

| 地域            | 物件<br>番号    | 不動産等の名称                  | 所在地                   | 所有形態  | 期末帳簿<br>価額<br>(百万円) | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注1) |
|---------------|-------------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------|-----------------------------|
| 地方<br>経済<br>圏 | R-17        | KDXレジデンス東桜II             | 愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号   | 信託受益権 | 887                 | 1,070                       |
|               | R-18        | KDXレジデンス神宮前              | 愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号  | 信託受益権 | 824                 | 1,040                       |
|               | R-19        | KDXレジデンス西大路              | 京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3  | 信託受益権 | 803                 | 925                         |
|               | R-20        | KDXレジデンス西院               | 京都府京都市右京区西院高田町30番地2   | 信託受益権 | 434                 | 498                         |
|               | R-21        | KDXレジデンス難波               | 大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号   | 信託受益権 | 1,396               | 1,630                       |
|               | R-22        | KDXレジデンス難波南              | 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号   | 信託受益権 | 1,326               | 1,560                       |
|               | R-23        | KDXレジデンス新大阪              | 大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号 | 信託受益権 | 496                 | 578                         |
|               | R-24        | KDXレジデンス茨木I・II(注2)       | 大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号  | 信託受益権 | 1,293               | 1,387                       |
|               | R-25        | KDXレジデンス豊中南              | 大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号    | 信託受益権 | 713                 | 840                         |
|               | R-26        | KDXレジデンス守口               | 大阪府守口市大日東町12番12号      | 信託受益権 | 537                 | 640                         |
|               | R-27        | KDXレジデンス三宮               | 兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号  | 信託受益権 | 1,067               | 1,290                       |
|               | R-28        | 芦屋ロイヤルホームズ               | 兵庫県芦屋市大原町20番10号       | 信託受益権 | 1,464               | 1,720                       |
|               | R-29        | KDXレジデンス舟入幸町             | 広島県広島市中区舟入幸町10番5号     | 信託受益権 | 574                 | 662                         |
|               | R-30        | KDXレジデンス天神東II            | 福岡県福岡市博多区築港本町6番22号    | 信託受益権 | 668                 | 851                         |
|               | R-32        | KDXレジデンス西公園              | 福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号     | 信託受益権 | 751                 | 839                         |
|               | R-33        | KDXレジデンス平尾浄水町            | 福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号  | 信託受益権 | 755                 | 862                         |
|               | R-34        | メロディーハイム御殿山              | 大阪府枚方市渚西一丁目6番1号       | 信託受益権 | 433                 | 510                         |
|               | R-35        | レオパレスFlat新栄              | 愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号   | 信託受益権 | 3,616               | 4,170                       |
|               | R-36        | KDXレジデンス甲南山手             | 兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号   | 信託受益権 | 986                 | 1,120                       |
|               | R-37        | KDXレジデンス本町橋              | 大阪府大阪市中央区本町橋2番14号     | 信託受益権 | 3,239               | 3,450                       |
|               | R-38        | KDXレジデンス南草津              | 滋賀県草津市南草津一丁目1番8号      | 信託受益権 | 2,041               | 2,290                       |
|               | R-39        | KDXレジデンス大濠<br>ハーバービュータワー | 福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号    | 信託受益権 | 4,713               | 5,210                       |
| R-40          | KDXレジデンス南三条 | 北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2     | 信託受益権                 | 963   | 1,550               |                             |
| R-41          | セレニテ北久宝寺    | 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号   | 信託受益権                 | 1,318 | 1,440               |                             |
| R-42          | セレニテ西宮本町    | 兵庫県西宮市本町5番26号            | 信託受益権                 | 661   | 739                 |                             |
| 合計            |             |                          |                       |       | 156,161             | 182,410                     |

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、期末帳簿価額及び期末算定価額は、2棟の合計の数値を記載しています。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

| 地域            | 物件<br>番号 | 不動産等の名称        | 第10期<br>(自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)  |                            |                                    |                       | 第11期<br>(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)  |                            |                                    |                       |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|               |          |                | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) |
|               |          |                |                                   |                            |                                    |                       |                                   |                            |                                    |                       |
| 東京<br>経済<br>圏 | T-1      | KDX代官山レジデンス    | 1                                 | 100.0                      | 156                                | 2.9                   | 1                                 | 98.9                       | 162                                | 2.9                   |
|               | T-3      | KDX大伝馬レジデンス    | 1                                 | 96.2                       | 55                                 | 1.0                   | 1                                 | 96.2                       | 57                                 | 1.0                   |
|               | T-4      | KDX岩本町レジデンス    | 1                                 | 100.0                      | 26                                 | 0.5                   | 1                                 | 90.9                       | 27                                 | 0.5                   |
|               | T-5      | KDX文京千石レジデンス   | 1                                 | 100.0                      | 48                                 | 0.9                   | 1                                 | 100.0                      | 50                                 | 0.9                   |
|               | T-6      | KDX吾妻橋レジデンス    | 1                                 | 97.7                       | 24                                 | 0.5                   | 1                                 | 95.4                       | 24                                 | 0.4                   |
|               | T-7      | KDX志村坂上レジデンス   | 1                                 | 92.9                       | 99                                 | 1.8                   | 1                                 | 96.6                       | 102                                | 1.8                   |
|               | T-9      | コスモハイム元住吉(底地)  | -                                 | -                          | 43                                 | 0.8                   | -                                 | -                          | 43                                 | 0.8                   |
|               | T-10     | KDX武蔵中原レジデンス   | 1                                 | 97.2                       | 24                                 | 0.4                   | 1                                 | 97.2                       | 26                                 | 0.5                   |
|               | T-11     | KDX千葉中央レジデンス   | 1                                 | 87.9                       | 59                                 | 1.1                   | 1                                 | 95.1                       | 58                                 | 1.0                   |
|               | T-12     | KDX川口幸町レジデンス   | 1                                 | 95.2                       | 47                                 | 0.9                   | 1                                 | 95.9                       | 47                                 | 0.9                   |
|               | T-13     | KDXレジデンス白金I    | 1                                 | 100.0                      | 108                                | 2.0                   | 1                                 | 97.2                       | 110                                | 2.0                   |
|               | T-15     | KDXレジデンス白金II   | 1                                 | 97.8                       | 89                                 | 1.6                   | 1                                 | 95.8                       | 90                                 | 1.6                   |
|               | T-16     | KDXレジデンス南青山    | 1                                 | 100.0                      | 64                                 | 1.2                   | 1                                 | 95.8                       | 65                                 | 1.2                   |
|               | T-17     | KDXレジデンス南麻布    | 1                                 | 100.0                      | 71                                 | 1.3                   | 1                                 | 92.7                       | 70                                 | 1.3                   |
|               | T-18     | KDXレジデンス芝公園    | 1                                 | 98.4                       | 61                                 | 1.1                   | 1                                 | 98.4                       | 62                                 | 1.1                   |
|               | T-19     | KDXレジデンス麻布イースト | 1                                 | 97.7                       | 55                                 | 1.0                   | 1                                 | 100.0                      | 53                                 | 1.0                   |
|               | T-20     | KDXレジデンス高輪     | 1                                 | 100.0                      | 26                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 26                                 | 0.5                   |
|               | T-21     | KDXレジデンス西原     | 1                                 | 100.0                      | 51                                 | 0.9                   | 1                                 | 91.3                       | 50                                 | 0.9                   |
|               | T-22     | KDXレジデンス代官山II  | 1                                 | 100.0                      | 27                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 28                                 | 0.5                   |
|               | T-23     | KDXレジデンス千駄ヶ谷   | 1                                 | 100.0                      | 23                                 | 0.4                   | 1                                 | 100.0                      | 22                                 | 0.4                   |
|               | T-24     | KDXレジデンス日本橋水天宮 | 1                                 | 100.0                      | 96                                 | 1.8                   | 1                                 | 100.0                      | 96                                 | 1.7                   |
|               | T-25     | KDXレジデンス日本橋箱崎  | 1                                 | 95.5                       | 39                                 | 0.7                   | 1                                 | 98.7                       | 40                                 | 0.7                   |
|               | T-26     | KDXレジデンス東新宿    | 1                                 | 100.0                      | 109                                | 2.0                   | 1                                 | 100.0                      | 108                                | 2.0                   |
|               | T-27     | KDXレジデンス四谷     | 1                                 | 100.0                      | 78                                 | 1.4                   | 1                                 | 98.1                       | 76                                 | 1.4                   |
|               | T-28     | KDXレジデンス西新宿    | 1                                 | 96.4                       | 35                                 | 0.6                   | 1                                 | 96.6                       | 34                                 | 0.6                   |
|               | T-29     | KDXレジデンス神楽坂    | 1                                 | 97.2                       | 25                                 | 0.5                   | 1                                 | 97.2                       | 24                                 | 0.4                   |
|               | T-30     | KDXレジデンス二子玉川   | 1                                 | 94.7                       | 42                                 | 0.8                   | 1                                 | 97.6                       | 43                                 | 0.8                   |
|               | T-31     | KDXレジデンス駒沢公園   | 1                                 | 100.0                      | 28                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 28                                 | 0.5                   |
|               | T-32     | KDXレジデンス三宿     | 1                                 | 94.1                       | 25                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 26                                 | 0.5                   |
|               | T-33     | KDXレジデンス用賀     | 1                                 | 100.0                      | 23                                 | 0.4                   | 1                                 | 100.0                      | 23                                 | 0.4                   |
|               | T-34     | KDXレジデンス下馬     | 1                                 | 93.7                       | 19                                 | 0.4                   | 1                                 | 96.8                       | 20                                 | 0.4                   |
|               | T-35     | ラフィネ南馬込        | 1                                 | 100.0                      | 51                                 | 0.9                   | 1                                 | 100.0                      | 47                                 | 0.8                   |
|               | T-36     | KDXレジデンス雪谷大塚   | 1                                 | 98.7                       | 37                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 38                                 | 0.7                   |
|               | T-37     | KDXレジデンス田園調布   | 1                                 | 94.4                       | 35                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 37                                 | 0.7                   |
|               | T-38     | KDXレジデンス多摩川    | 1                                 | 98.3                       | 27                                 | 0.5                   | 1                                 | 98.1                       | 29                                 | 0.5                   |
|               | T-39     | KDXレジデンス門前仲町   | 1                                 | 100.0                      | 26                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 27                                 | 0.5                   |
|               | T-40     | KDXレジデンス御徒町    | 1                                 | 98.0                       | 29                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 32                                 | 0.6                   |
|               | T-41     | KDXレジデンス元浅草    | 1                                 | 92.4                       | 28                                 | 0.5                   | 1                                 | 98.5                       | 29                                 | 0.5                   |
|               | T-42     | KDXレジデンス板橋本町   | 1                                 | 96.1                       | 23                                 | 0.4                   | 1                                 | 98.1                       | 22                                 | 0.4                   |

| 地域    | 物件番号          | 不動産等の名称           | 第10期<br>(自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)  |                            |                                    |                       | 第11期<br>(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)  |                            |                                    |                       |
|-------|---------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|       |               |                   | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) |
| 東京経済圏 | T-43          | KDXレジデンス小豆沢       | 1                                 | 97.9                       | 17                                 | 0.3                   | 1                                 | 100.0                      | 19                                 | 0.4                   |
|       | T-44          | KDXレジデンス東武練馬      | 1                                 | 94.4                       | 17                                 | 0.3                   | 1                                 | 96.6                       | 17                                 | 0.3                   |
|       | T-45          | KDXレジデンス横浜関内      | 1                                 | 88.0                       | 33                                 | 0.6                   | 1                                 | 93.1                       | 34                                 | 0.6                   |
|       | T-46          | KDXレジデンス宮前平       | 1                                 | 89.8                       | 36                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 37                                 | 0.7                   |
|       | T-47          | KDXレジデンス町田        | 1                                 | 100.0                      | 60                                 | 1.1                   | 1                                 | 95.8                       | 63                                 | 1.1                   |
|       | T-48          | KDXレジデンス錦糸町       | 1                                 | 96.9                       | 43                                 | 0.8                   | 1                                 | 100.0                      | 45                                 | 0.8                   |
|       | T-49          | KDXレジデンス日本橋浜町     | 1                                 | 100.0                      | 30                                 | 0.6                   | 1                                 | 100.0                      | 29                                 | 0.5                   |
|       | T-50          | KDXレジデンス日本橋人形町    | 1                                 | 96.8                       | 18                                 | 0.3                   | 1                                 | 96.8                       | 18                                 | 0.3                   |
|       | T-51          | KDXレジデンス自由が丘      | 1                                 | 98.6                       | 38                                 | 0.7                   | 1                                 | 97.9                       | 39                                 | 0.7                   |
|       | T-52          | KDXレジデンス戸越        | 1                                 | 95.5                       | 119                                | 2.2                   | 1                                 | 98.9                       | 121                                | 2.2                   |
|       | T-53          | KDXレジデンス品川シーサイド   | 1                                 | 100.0                      | 84                                 | 1.6                   | 1                                 | 98.6                       | 87                                 | 1.6                   |
|       | T-54          | KDXレジデンス大島        | 1                                 | 97.4                       | 61                                 | 1.1                   | 1                                 | 96.6                       | 63                                 | 1.1                   |
|       | T-55          | KDXレジデンス大山        | 1                                 | 93.2                       | 89                                 | 1.6                   | 1                                 | 94.4                       | 92                                 | 1.7                   |
|       | T-56          | KDXレジデンス半蔵門       | 1                                 | 97.0                       | 128                                | 2.4                   | 1                                 | 97.2                       | 129                                | 2.3                   |
|       | T-57          | ビーサイト秋葉原          | 1                                 | 100.0                      | 23                                 | 0.4                   | 1                                 | 100.0                      | 23                                 | 0.4                   |
|       | T-58          | ビューロー神楽坂          | 1                                 | 100.0                      | 39                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 39                                 | 0.7                   |
|       | T-59          | KDXレジデンス千駄木       | 1                                 | 95.0                       | 65                                 | 1.2                   | 1                                 | 100.0                      | 66                                 | 1.2                   |
|       | T-60          | KDXレジデンス成城        | 1                                 | 93.8                       | 41                                 | 0.8                   | 1                                 | 97.5                       | 40                                 | 0.7                   |
|       | T-61          | KDXレジデンス秋葉原       | 1                                 | 100.0                      | 37                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 38                                 | 0.7                   |
|       | T-62          | KDXレジデンス入谷        | 1                                 | 95.7                       | 38                                 | 0.7                   | 1                                 | 100.0                      | 39                                 | 0.7                   |
|       | T-63          | KDXレジデンス立川        | 1                                 | 94.9                       | 94                                 | 1.7                   | 1                                 | 98.8                       | 99                                 | 1.8                   |
|       | T-64          | KDXレジデンス鶴見        | 1                                 | 98.5                       | 51                                 | 0.9                   | 1                                 | 100.0                      | 53                                 | 1.0                   |
|       | T-65          | KDXレジデンス森下千歳      | 1                                 | 98.7                       | 37                                 | 0.7                   | 1                                 | 96.8                       | 38                                 | 0.7                   |
|       | T-66          | KDXレジデンス赤坂        | 1                                 | 100.0                      | 36                                 | 0.7                   | 1                                 | 96.4                       | 39                                 | 0.7                   |
|       | T-67          | KDXレジデンス神田        | 1                                 | 100.0                      | 25                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 29                                 | 0.5                   |
|       | T-68          | KDXレジデンス恵比寿       | 1                                 | 97.1                       | 89                                 | 1.7                   | 1                                 | 92.1                       | 92                                 | 1.7                   |
|       | T-69          | KDXレジデンス西馬込       | 1                                 | 36.2                       | 2                                  | 0.0                   | 1                                 | 91.1                       | 21                                 | 0.4                   |
| T-70  | KDXレジデンス西麻布   | 1                 | 100.0                             | 37                         | 0.7                                | 1                     | 96.9                              | 38                         | 0.7                                |                       |
| T-71  | KDXレジデンス麻布仙台坂 | 1                 | 100.0                             | 24                         | 0.5                                | 1                     | 94.0                              | 26                         | 0.5                                |                       |
| T-72  | KDXレジデンス早稲田鶴巻 | 1                 | 100.0                             | 20                         | 0.4                                | 1                     | 92.4                              | 21                         | 0.4                                |                       |
| T-73  | KDXレジデンス文京湯島  | 1                 | 100.0                             | 23                         | 0.4                                | 1                     | 97.8                              | 23                         | 0.4                                |                       |
| T-74  | KDXレジデンス上石神井  | 1                 | 97.8                              | 23                         | 0.4                                | 1                     | 95.7                              | 23                         | 0.4                                |                       |
| T-75  | KDXレジデンス新大塚   | 1                 | 100.0                             | 11                         | 0.2                                | 1                     | 100.0                             | 22                         | 0.4                                |                       |
| T-76  | KDXレジデンス桜上水   | 1                 | 100.0                             | 17                         | 0.3                                | 1                     | 100.0                             | 34                         | 0.6                                |                       |
| T-77  | KDXレジデンス両国    | 1                 | 87.2                              | 9                          | 0.2                                | 1                     | 97.9                              | 27                         | 0.5                                |                       |
| 地方経済圏 | R-1           | KDX豊平三条レジデンス (注4) | -                                 | -                          | 14                                 | 0.3                   | -                                 | -                          | -                                  | -                     |
|       | R-2           | KDX定禅寺通レジデンス      | 1                                 | 93.4                       | 50                                 | 0.9                   | 1                                 | 95.0                       | 49                                 | 0.9                   |
|       | R-3           | KDX泉レジデンス         | 1                                 | 97.6                       | 43                                 | 0.8                   | 1                                 | 97.4                       | 42                                 | 0.8                   |
|       | R-4           | KDX千早レジデンス        | 1                                 | 99.2                       | 47                                 | 0.9                   | 1                                 | 91.8                       | 48                                 | 0.9                   |
|       | R-5           | KDX堺筋本町レジデンス      | 1                                 | 94.4                       | 104                                | 1.9                   | 1                                 | 95.0                       | 106                                | 1.9                   |
|       | R-6           | KDX新町レジデンス        | 1                                 | 94.7                       | 38                                 | 0.7                   | 1                                 | 94.7                       | 37                                 | 0.7                   |
|       | R-7           | KDX宝塚レジデンス        | 1                                 | 97.1                       | 56                                 | 1.0                   | 1                                 | 99.3                       | 59                                 | 1.1                   |
|       | R-8           | KDX清水レジデンス        | 1                                 | 96.6                       | 72                                 | 1.3                   | 1                                 | 91.5                       | 71                                 | 1.3                   |
|       | R-9           | KDXレジデンス大通公園      | 1                                 | 98.7                       | 33                                 | 0.6                   | 1                                 | 96.1                       | 33                                 | 0.6                   |

| 地域            | 物件番号                     | 不動産等の名称        | 第10期<br>(自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)  |                            |                                    |                       | 第11期<br>(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)  |                            |                                    |                       |
|---------------|--------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|               |                          |                | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率(%) |
| 地方<br>経済<br>圏 | R-10                     | KDXレジデンス菊水四条   | 1                                 | 100.0                      | 39                                 | 0.7                   | 1                                 | 92.8                       | 38                                 | 0.7                   |
|               | R-11                     | KDXレジデンス豊平公園   | 1                                 | 96.9                       | 22                                 | 0.4                   | 1                                 | 95.4                       | 23                                 | 0.4                   |
|               | R-12                     | KDXレジデンス上杉(注4) | -                                 | -                          | 17                                 | 0.3                   | -                                 | -                          | -                                  | -                     |
|               | R-13                     | KDXレジデンス一番町    | 1                                 | 91.6                       | 28                                 | 0.5                   | 1                                 | 95.4                       | 27                                 | 0.5                   |
|               | R-14                     | KDXレジデンス勾当台    | 1                                 | 88.9                       | 19                                 | 0.4                   | 1                                 | 96.4                       | 20                                 | 0.4                   |
|               | R-15                     | KDXレジデンス泉中央    | 1                                 | 97.9                       | 23                                 | 0.4                   | 1                                 | 89.0                       | 23                                 | 0.4                   |
|               | R-16                     | KDXレジデンス東桜I    | 1                                 | 90.4                       | 93                                 | 1.7                   | 1                                 | 94.6                       | 95                                 | 1.7                   |
|               | R-17                     | KDXレジデンス東桜II   | 1                                 | 95.5                       | 38                                 | 0.7                   | 1                                 | 95.5                       | 40                                 | 0.7                   |
|               | R-18                     | KDXレジデンス神宮前    | 1                                 | 92.0                       | 39                                 | 0.7                   | 1                                 | 96.0                       | 40                                 | 0.7                   |
|               | R-19                     | KDXレジデンス西大路    | 1                                 | 96.8                       | 33                                 | 0.6                   | 1                                 | 95.9                       | 33                                 | 0.6                   |
|               | R-20                     | KDXレジデンス西院     | 1                                 | 94.1                       | 17                                 | 0.3                   | 1                                 | 100.0                      | 18                                 | 0.3                   |
|               | R-21                     | KDXレジデンス難波     | 1                                 | 97.7                       | 58                                 | 1.1                   | 1                                 | 100.0                      | 57                                 | 1.0                   |
|               | R-22                     | KDXレジデンス難波南    | 1                                 | 95.6                       | 55                                 | 1.0                   | 1                                 | 97.4                       | 54                                 | 1.0                   |
|               | R-23                     | KDXレジデンス新大阪    | 1                                 | 95.4                       | 21                                 | 0.4                   | 1                                 | 90.9                       | 21                                 | 0.4                   |
|               | R-24                     | KDXレジデンス茨木I・II | 1                                 | 93.5                       | 53                                 | 1.0                   | 1                                 | 100.0                      | 53                                 | 1.0                   |
|               | R-25                     | KDXレジデンス豊中南    | 1                                 | 95.8                       | 29                                 | 0.5                   | 1                                 | 95.7                       | 29                                 | 0.5                   |
|               | R-26                     | KDXレジデンス守口     | 1                                 | 96.1                       | 24                                 | 0.4                   | 1                                 | 96.1                       | 24                                 | 0.4                   |
|               | R-27                     | KDXレジデンス三宮     | 1                                 | 96.7                       | 37                                 | 0.7                   | 1                                 | 96.7                       | 39                                 | 0.7                   |
|               | R-28                     | 芦屋ロイヤルホームズ     | 1                                 | 100.0                      | 65                                 | 1.2                   | 1                                 | 95.0                       | 65                                 | 1.2                   |
|               | R-29                     | KDXレジデンス舟入幸町   | 1                                 | 100.0                      | 27                                 | 0.5                   | 1                                 | 100.0                      | 28                                 | 0.5                   |
|               | R-30                     | KDXレジデンス天神東II  | 1                                 | 100.0                      | 29                                 | 0.5                   | 1                                 | 98.4                       | 31                                 | 0.6                   |
|               | R-32                     | KDXレジデンス西公園    | 1                                 | 82.3                       | 30                                 | 0.6                   | 1                                 | 91.1                       | 30                                 | 0.5                   |
|               | R-33                     | KDXレジデンス平尾浄水町  | 1                                 | 87.7                       | 26                                 | 0.5                   | 1                                 | 91.6                       | 27                                 | 0.5                   |
|               | R-34                     | メロディーハイム御殿山    | 1                                 | 91.8                       | 21                                 | 0.4                   | 1                                 | 97.5                       | 21                                 | 0.4                   |
| R-35          | レオパレスFlat新栄              | 1              | 100.0                             | 121                        | 2.2                                | 1                     | 100.0                             | 121                        | 2.2                                |                       |
| R-36          | KDXレジデンス甲南山手             | 1              | 92.2                              | 32                         | 0.6                                | 1                     | 95.2                              | 34                         | 0.6                                |                       |
| R-37          | KDXレジデンス本町橋              | 1              | 96.3                              | 107                        | 2.0                                | 1                     | 97.7                              | 105                        | 1.9                                |                       |
| R-38          | KDXレジデンス南草津              | 1              | 98.4                              | 99                         | 1.8                                | 1                     | 95.0                              | 99                         | 1.8                                |                       |
| R-39          | KDXレジデンス大濠<br>ハーバービュータワー | 1              | 90.9                              | 175                        | 3.2                                | 1                     | 93.0                              | 184                        | 3.3                                |                       |
| R-40          | KDXレジデンス南三条              | 1              | 98.3                              | 53                         | 1.0                                | 1                     | 98.4                              | 55                         | 1.0                                |                       |
| R-41          | セレンテ北久宝寺                 | 1              | 97.4                              | 41                         | 0.8                                | 1                     | 97.5                              | 42                         | 0.8                                |                       |
| R-42          | セレンテ西宮本町                 | 1              | 100.0                             | 7                          | 0.1                                | 1                     | 98.1                              | 23                         | 0.4                                |                       |
| 合計            |                          |                | 112                               | 96.2                       | 5,437                              | 100.0                 | 112                               | 96.8                       | 5,574                              | 100.0                 |

(注1) 「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成29年7月31日現在、底地の1物件及びラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は15社となります。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、第11期においては、底地(敷地面積合計3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.9%になります。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注4) 平成28年11月1日に譲渡しました。

#### (有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

| 銘柄名  | 資産の種類              | 数量<br>(口) | 帳簿価額<br>(百万円) |    | 評価額<br>(百万円) (注2) |    | 評価損益<br>(百万円) | 備考 |
|--|--------------------|-----------|---------------|----|-------------------|----|---------------|----|
|  |                    |           | 単価            | 金額 | 単価                | 金額 |               |    |
| 合同会社トロピック・ワン<br>を営業者とする劣後匿名<br>組合出資持分 (注1) | 劣後匿名<br>組合出資<br>持分 | —         | —             | 91 | —                 | 91 | —             | —  |
| 合計   |                    | —         | —             | 91 | —                 | 91 | —             | —  |

(注1) 運用対象資産は、「KDXレジデンス夙川ヒルズ」の不動産信託受益権です。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末において、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

| 区分        | 種類                    | 契約額等 (百万円) |            | 時価 (百万円) (注2)<br>(注3) |
|-----------|-----------------------|------------|------------|-----------------------|
|           |                       | (注1)       | うち一年超 (注1) |                       |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 66,300     | 55,300     | 26                    |
| 合計        | —                     | 66,300     | 55,300     | 26                    |

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

#### (5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

#### 4. 保有不動産の資本的支出

##### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第12期（平成30年1月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

| 物件番号 | 不動産等の名称       | 所在地     | 目的                | 予定期間                   | 工事予定金額（百万円） |       |       |
|------|---------------|---------|-------------------|------------------------|-------------|-------|-------|
|      |               |         |                   |                        | 総額          | 当期支払額 | 既支払総額 |
| T-56 | KDXレジデンス半蔵門   | 東京都千代田区 | 大規模修繕工事           | 自 平成29年8月<br>至 平成30年1月 | 87          | —     | —     |
| T-25 | KDXレジデンス日本橋箱崎 | 東京都中央区  | 大規模修繕工事           | 自 平成29年8月<br>至 平成30年1月 | 59          | —     | —     |
| R-43 | KDXレジデンス西新    | 福岡県福岡市  | 大規模修繕工事<br>(I期工事) | 自 平成29年8月<br>至 平成30年1月 | 54          | —     | —     |
| R-17 | KDXレジデンス東桜II  | 愛知県名古屋市 | 共用部改修工事           | 自 平成29年8月<br>至 平成30年1月 | 8           | —     | —     |
| R-35 | レオパレス Flat 新栄 | 愛知県名古屋市 | 屋上改修工事            | 自 平成29年8月<br>至 平成30年1月 | 6           | —     | —     |

##### (2) 期中の資本的支出

当期（平成29年7月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で241百万円であり、修繕費に計上した234百万円と合わせ、合計475百万円の工事を実施しています。

| 物件番号      | 不動産等の名称      | 所在地     | 目的        | 期間                     | 資本的支出の金額<br>(百万円) |
|-----------|--------------|---------|-----------|------------------------|-------------------|
| T-59      | KDXレジデンス千駄木  | 東京都文京区  | 大規模修繕工事   | 自 平成29年3月<br>至 平成29年7月 | 57                |
| R-28      | 芦屋ロイヤルホームズ   | 兵庫県芦屋市  | 外壁改修工事    | 自 平成29年4月<br>至 平成29年7月 | 38                |
| T-30      | KDXレジデンス二子玉川 | 東京都世田谷区 | 玄関扉交換工事   | 自 平成29年7月<br>至 平成29年7月 | 5                 |
| T-59      | KDXレジデンス千駄木  | 東京都文京区  | 共用部設備改修工事 | 自 平成29年3月<br>至 平成29年3月 | 4                 |
| T-64      | KDXレジデンス鶴見   | 神奈川県横浜市 | 外構改修工事    | 自 平成29年5月<br>至 平成29年5月 | 3                 |
| その他       |              |         |           |                        | 131               |
| ポートフォリオ全体 |              |         |           |                        | 241               |

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

| 営業期間     | 第7期                       | 第8期                       | 第9期                       | 第10期                      | 第11期                      |
|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|          | 自平成27年2月1日<br>至平成27年7月31日 | 自平成27年8月1日<br>至平成28年1月31日 | 自平成28年2月1日<br>至平成28年7月31日 | 自平成28年8月1日<br>至平成29年1月31日 | 自平成29年2月1日<br>至平成29年7月31日 |
| 当期首積立金残高 | 706                       | 777                       | 938                       | 1,074                     | 1,161                     |
| 当期積立額    | 94                        | 189                       | 149                       | 149                       | 151                       |
| 当期積立金取崩額 | 23                        | 28                        | 13                        | 62                        | 17                        |
| 次期繰越額    | 777                       | 938                       | 1,074                     | 1,161                     | 1,295                     |

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

| 項目           | 第10期                      | 第11期                      |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
|              | 自平成28年8月1日<br>至平成29年1月31日 | 自平成29年2月1日<br>至平成29年7月31日 |
| ① 資産運用報酬 (注) | 363,967千円                 | 371,229千円                 |
| ② 資産保管手数料    | 10,997千円                  | 11,363千円                  |
| ③ 一般事務委託手数料  | 37,513千円                  | 38,143千円                  |
| ④ 役員報酬       | 4,500千円                   | 4,500千円                   |
| ⑤ その他営業費用    | 162,422千円                 | 192,121千円                 |
| 合計           | 579,401千円                 | 617,357千円                 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した劣後匿名組合出資持分に係る運用報酬(第11期900千円)、物件取得に係る運用報酬(第10期81,673千円)及び物件売却に係る運用報酬(第10期6,505千円)があります。

## (2) 借入状況

平成 29 年 7 月 31 日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分                                     | 借入先               | 借入日              | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均<br>利率<br>(%)<br>(注 1)<br>(注 2) | 返済期限             | 返済<br>方法 | 使途              | 摘要         |
|--|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|----------|-----------------|------------|
| 短期借入金                                  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 28 年 8 月 1 日  | 1,000              | —                  | 0.430                             | 平成 29 年 7 月 31 日 | 期限一括     | (注 4)           | 無担保<br>無保証 |
|  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 29 年 7 月 31 日 | —                  | 1,000              | 0.430                             | 平成 30 年 7 月 31 日 |          |                 |            |
|  | 小計                |                  |                    | 1,000              | 1,000                             |                  |          |                 |            |
| 1 年<br>内返<br>済予<br>定の<br>長期<br>借入<br>金 | 株式会社三井住友銀行        | 平成 25 年 8 月 7 日  | 4,000              | 4,000              | 0.910                             | 平成 29 年 8 月 31 日 | 期限一括     | (注 4)           | 無担保<br>無保証 |
|  | 株式会社三菱東京 UFJ 銀行   |                  | 2,500              | 2,500              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社あおぞら銀行        |                  | 1,500              | 1,500              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社りそな銀行         |                  | 1,000              | 1,000              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 三井住友信託銀行株式会社      |                  | 1,000              | 1,000              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | みずほ信託銀行株式会社       |                  | 500                | 500                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社みずほ銀行         |                  | 500                | 500                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 小計                |                  |                    | 11,000             |                                   |                  |          |                 |            |
| 長期借入金                                  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 25 年 8 月 7 日  | 3,250              | 3,250              | 1.052                             | 平成 30 年 8 月 31 日 | 期限一括     | (注 4)           | 無担保<br>無保証 |
|  | 株式会社三菱東京 UFJ 銀行   |                  | 2,000              | 2,000              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社あおぞら銀行        |                  | 1,000              | 1,000              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社りそな銀行         |                  | 500                | 500                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 三井住友信託銀行株式会社      |                  | 500                | 500                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | みずほ信託銀行株式会社       |                  | 500                | 500                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社みずほ銀行         |                  | 250                | 250                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社日本政策投資銀行(注 3) | 平成 25 年 8 月 7 日  | 3,000              | 3,000              | 1.088                             | 平成 30 年 8 月 31 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社三菱東京 UFJ 銀行   | 平成 26 年 1 月 31 日 | 1,000              | 1,000              | 1.109                             | 平成 33 年 1 月 31 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 26 年 1 月 31 日 | 1,000              | 1,000              | 1.221                             | 平成 33 年 7 月 31 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社あおぞら銀行        | 平成 26 年 3 月 28 日 | 1,350              | 1,350              | 1.183                             | 平成 33 年 3 月 31 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 26 年 4 月 30 日 | 2,000              | 2,000              | 1.267                             | 平成 34 年 4 月 30 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社あおぞら銀行        | 平成 26 年 4 月 30 日 | 1,500              | 1,500              | 1.267                             | 平成 34 年 4 月 30 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社三菱東京 UFJ 銀行   | 平成 26 年 4 月 30 日 | 1,000              | 1,000              | 1.267                             | 平成 34 年 4 月 30 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社りそな銀行         | 平成 26 年 4 月 30 日 | 1,000              | 1,000              | 1.267                             | 平成 34 年 4 月 30 日 |          |                 |            |
|  | 株式会社三井住友銀行        | 平成 26 年 8 月 7 日  | 1,100              | 1,100              | 0.916                             | 平成 33 年 8 月 7 日  |          |                 |            |
|  | 株式会社三菱東京 UFJ 銀行   |                  | 1,100              | 1,100              |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社みずほ銀行         |                  | 600                | 600                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社あおぞら銀行        |                  | 350                | 350                |                                   |                  |          |                 |            |
|  | 株式会社りそな銀行         |                  | 300                | 300                |                                   |                  |          |                 |            |
| みずほ信託銀行株式会社                            | 300               |                  | 300                |                    |                                   |                  |          |                 |            |
| 株式会社日本政策投資銀行(注 3)                      | 平成 26 年 8 月 7 日   |                  | 1,000              | 1,000              |                                   |                  | 0.996    | 平成 33 年 8 月 7 日 |            |

| 区分            | 借入先               | 借入日         | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均<br>利率<br>(%)<br>(注1)<br>(注2) | 返済期限        | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|---------------|-------------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|-------------|----------|------|------------|
| 長期<br>借入<br>金 | 株式会社三井住友銀行        | 平成26年8月7日   | 400                | 400                | 1.254                           | 平成35年8月7日   | 期限一括     | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     |             | 400                | 400                |                                 |             |          |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行         |             | 300                | 300                |                                 |             |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行         |             | 200                | 200                |                                 |             |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社       |             | 200                | 200                |                                 |             |          |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行        |             | 150                | 150                |                                 |             |          |      |            |
|               | 株式会社日本政策投資銀行(注3)  | 平成26年8月7日   | 500                | 500                | 1.320                           | 平成35年8月7日   |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成26年8月29日  | 600                | 600                | 0.945                           | 平成33年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成26年8月29日  | 600                | 600                | 0.945                           | 平成33年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行        | 平成26年8月29日  | 500                | 500                | 0.945                           | 平成33年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行         | 平成26年11月14日 | 950                | 950                | 1.083                           | 平成34年11月30日 |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成26年11月28日 | 2,000              | 2,000              | 0.804                           | 平成32年11月30日 |          |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社     | 平成26年11月28日 | 1,500              | 1,500              | 0.689                           | 平成31年11月30日 |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成27年2月5日   | 1,200              | 1,200              | 0.875                           | 平成34年1月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成27年2月5日   | 1,200              | 1,200              | 1.105                           | 平成36年1月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行        | 平成27年4月30日  | 2,000              | 2,000              | 0.875                           | 平成34年4月30日  |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行         | 平成27年4月30日  | 1,500              | 1,500              | 0.987                           | 平成35年4月30日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成27年4月30日  | 2,000              | 2,000              | 1.100                           | 平成36年4月30日  |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成27年4月30日  | 1,000              | 1,000              | 1.265                           | 平成37年4月30日  |          |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行        | 平成27年8月31日  | 300                | 300                | 0.678                           | 平成32年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行         | 平成27年8月31日  | 1,100              | 1,100              | 0.923                           | 平成34年8月31日  |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社       | 平成27年8月31日  | 700                | 700                | 0.923                           | 平成34年8月31日  |          |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社      | 平成27年8月31日  | 950                | 950                | 1.047                           | 平成35年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成27年8月31日  | 1,700              | 1,700              | 1.169                           | 平成36年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行         | 平成27年8月31日  | 950                | 950                | 1.169                           | 平成36年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成27年8月31日  | 2,000              | 2,000              | 1.345                           | 平成37年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社日本政策投資銀行(注3)  | 平成27年8月31日  | 1,000              | 1,000              | 1.193                           | 平成36年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成27年10月27日 | 300                | 300                | 0.624                           | 平成32年10月27日 |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成27年10月27日 | 1,000              | 1,000              | 1.156                           | 平成37年4月27日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行     | 平成28年4月28日  | 1,000              | 1,000              | 0.819                           | 平成37年4月28日  |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成28年4月28日  | 2,500              | 2,500              | 0.903                           | 平成38年4月30日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行(注3) | 平成28年8月1日   | 1,000              | 1,000              | 0.660                           | 平成37年7月31日  |          |      |            |
| 株式会社みずほ銀行(注3) | 平成28年8月30日        | 1,500       | 1,500              | 0.816              | 平成38年8月31日                      |             |          |      |            |
| 株式会社あおぞら銀行    | 平成28年8月31日        | 1,000       | 1,000              | 0.713              | 平成36年8月31日                      |             |          |      |            |

| 区分            | 借入先               | 借入日        | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均<br>利率<br>(%)<br>(注1)<br>(注2) | 返済期限        | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|---------------|-------------------|------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|-------------|----------|------|------------|
| 長期<br>借入<br>金 | 三井住友信託銀行株式会社      | 平成28年8月31日 | 1,000              | 1,000              | 0.797                           | 平成37年8月31日  | 期限一括     | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社りそな銀行         | 平成28年8月31日 | 500                | 500                | 0.797                           | 平成37年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行(注3) | 平成28年8月31日 | 2,000              | 2,000              | 0.670                           | 平成37年8月31日  |          |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社(注3)   | 平成28年8月31日 | 500                | 500                | 0.751                           | 平成37年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行        | 平成28年8月31日 | 3,000              | 3,000              | 0.906                           | 平成38年8月31日  |          |      |            |
|               | 株式会社日本政策投資銀行(注3)  | 平成28年11月1日 | 1,000              | 1,000              | 0.773                           | 平成37年10月31日 |          |      |            |
|               | 小計                |            | 66,800             | 66,800             |                                 |             |          |      |            |
| 合計            |                   | 78,800     | 78,800             |                    |                                 |             |          |      |            |

(注1) 下記(注3)を除き、変動金利による借入れです。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引等を行った借入れについては、金利スワップ等の効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

### (3) 投資法人債

平成29年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘柄          | 発行年月日      | 当期首残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率<br>(%) | 償還期限       | 償還方法 | 使途   | 摘要   |
|-------------|------------|----------------|----------------|-----------|------------|------|------|------|
| 第1回無担保投資法人債 | 平成28年8月30日 | 1,000          | 1,000          | 0.200     | 平成33年8月30日 | 期限一括 | (注1) | (注2) |
| 第2回無担保投資法人債 | 平成28年8月30日 | 1,000          | 1,000          | 0.540     | 平成38年8月28日 |      |      |      |
| 第3回無担保投資法人債 | 平成28年8月30日 | 1,000          | 1,000          | 0.800     | 平成40年8月30日 |      |      |      |
| 合計          |            | 3,000          | 3,000          |           |            |      |      |      |

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

| 資産の種類      | 物件番号 | 不動産等の名称                       | 取得               |                      | 譲渡    |               |               |               |
|------------|------|-------------------------------|------------------|----------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
|            |      |                               | 取得年月日            | 取得価格<br>(百万円)<br>(注) | 譲渡年月日 | 譲渡価格<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(百万円) |
| 劣後匿名組合出資持分 | —    | 合同会社トロピック・ワンを営業者とする劣後匿名組合出資持分 | 平成 29 年 7 月 28 日 | 90                   | —     | —             | —             | —             |

(注) 「取得価格」には、匿名組合出資契約等に記載された出資金額（出資に要した諸費用等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

該当事項はありません。

#### ②投資有価証券

| 取得又は譲渡 | 銘柄                            | 取得年月日            | 取得価格<br>(百万円)<br>(注) | 特定資産の調査価格<br>(百万円) |
|--------|-------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| 取得     | 合同会社トロピック・ワンを営業者とする劣後匿名組合出資持分 | 平成 29 年 7 月 28 日 | 90                   | 102                |

(注) 「取得価格」には、匿名組合出資契約等に記載された出資金額（出資に要した諸費用等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### (A) 調査を行った者の氏名又は名称

新日本有限責任監査法人

#### (B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）に該当した取引は、匿名組合出資持分の取得取引が 1 件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この匿名組合出資持分の取得取引については、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、匿名組合契約の内容、取引価格その他当該匿名組合出資持分の取得取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

#### ③その他

該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等との取引状況

##### ①取引状況

該当事項はありません。

##### ②支払手数料等の金額

| 区分             | 支払手数料等<br>総額 (A) | 利害関係人等との取引内訳 |          | 総額に<br>対する<br>割合<br>(B)/(A) |
|----------------|------------------|--------------|----------|-----------------------------|
|                |                  | 支払先          | 支払金額 (B) |                             |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 222 百万円          | 株式会社スペースデザイン | 0 百万円    | 0.4%                        |
| 建物管理料          | 163 百万円          | 株式会社スペースデザイン | 2 百万円    | 1.4%                        |
| 修繕費            | 234 百万円          | 株式会社スペースデザイン | 0 百万円    | 0.0%                        |

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 27 号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

### 7. 経理の状況

#### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

#### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

#### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

##### ①取得等の状況

該当事項はありません。

##### ②保有等の状況

該当事項はありません。

#### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

#### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

平成 29 年 3 月 28 日に、本投資法人の第 4 回投資主総会を開催しました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

| 議案                        | 概要   |
|---------------------------|--|
| 第 1 号議案<br>規約一部変更の件       | 原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。<br>本投資法人が、従たる投資対象としてホテル等を含む宿泊施設に投資することができることを明らかにするため、規定を変更するものです（現行規約第 30 条第 1 項関係）。 |
| 第 2 号議案<br>執行役員 1 名選任の件   | 原案のとおり、執行役員に佐藤啓介が選任されました。なお、任期は平成 29 年 3 月 29 日より 2 年間とします。  |
| 第 3 号議案<br>補欠執行役員 1 名選任の件 | 原案のとおり、補欠執行役員に山本晋が選任されました。なお補欠執行役員 1 名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第 2 号議案における執行役員の任期が満了する時である平成 31 年 3 月 28 日までとします。      |
| 第 4 号議案<br>監督役員 2 名選任の件   | 原案のとおり、監督役員に千葉理、小川聡の 2 名が選任されました。なお、任期は平成 29 年 3 月 29 日より 2 年間とします。  |

#### ②役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

| 承認日              | 項目                       | 概要   |
|------------------|--------------------------|--|
| 平成 29 年 3 月 27 日 | 資産運用委託契約書に係る変更<br>覚書締結の件 | 従たる投資対象としてホテル等を含む宿泊施設に投資することができることを明らかにするため、本資産運用会社と資産運用委託契約書に係る変更覚書を平成 29 年 3 月 28 日付で締結しました。 |

### (2) その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>（平成29年1月31日） | 当期<br>（平成29年7月31日） |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| 資産の部            |                         |                    |
| 流動資産            |                         |                    |
| 現金及び預金          | 5,679,445               | 6,405,982          |
| 信託現金及び信託預金      | 3,759,906               | 3,778,959          |
| 営業未収入金          | 24,790                  | 24,821             |
| 前払費用            | 3,356                   | 4,831              |
| 繰延税金資産          | 61                      | 9                  |
| その他             | 503                     | 503                |
| 流動資産合計          | 9,468,062               | 10,215,108         |
| 固定資産            |                         |                    |
| 有形固定資産          |                         |                    |
| 土地              | 1,798,041               | 1,798,041          |
| 信託建物            | 65,456,096              | 65,654,206         |
| 減価償却累計額         | △ 5,222,324             | △ 6,058,335        |
| 信託建物（純額）        | 60,233,772              | 59,595,871         |
| 信託構築物           | 439,236                 | 444,009            |
| 減価償却累計額         | △ 86,535                | △ 100,446          |
| 信託構築物（純額）       | 352,701                 | 343,563            |
| 信託機械及び装置        | 1,253,773               | 1,259,827          |
| 減価償却累計額         | △ 169,872               | △ 197,886          |
| 信託機械及び装置（純額）    | 1,083,901               | 1,061,940          |
| 信託工具、器具及び備品     | 231,646                 | 263,829            |
| 減価償却累計額         | △ 13,465                | △ 20,241           |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 218,181                 | 243,587            |
| 信託土地            | 93,118,700              | 93,118,700         |
| 有形固定資産合計        | 156,805,298             | 156,161,704        |
| 投資その他の資産        |                         |                    |
| 投資有価証券          | —                       | 91,579             |
| 差入敷金及び保証金       | 10,561                  | 10,397             |
| 長期前払費用          | 864,092                 | 764,254            |
| その他             | 54,619                  | 26,626             |
| 投資その他の資産合計      | 929,273                 | 892,858            |
| 固定資産合計          | 157,734,571             | 157,054,563        |
| 繰延資産            |                         |                    |
| 投資法人債発行費        | 28,219                  | 26,340             |
| 投資口交付費          | 45,830                  | 20,039             |
| 繰延資産合計          | 74,049                  | 46,380             |
| 資産合計            | 167,276,684             | 167,316,051        |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（平成29年1月31日） | 当期<br>（平成29年7月31日） |
|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 負債の部                |                         |                    |
| 流動負債                |                         |                    |
| 営業未払金               | 401,777                 | 431,854            |
| 短期借入金               | 1,000,000               | 1,000,000          |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 11,000,000              | 11,000,000         |
| 未払金                 | 193,691                 | 203,876            |
| 未払費用                | 24,468                  | 24,212             |
| 未払法人税等              | 1,695                   | 799                |
| 未払消費税等              | 19,528                  | 6,135              |
| 前受金                 | 753,979                 | 766,964            |
| 預り金                 | 62,612                  | 50,111             |
| 流動負債合計              | 13,457,752              | 13,483,955         |
| 固定負債                |                         |                    |
| 投資法人債               | 3,000,000               | 3,000,000          |
| 長期借入金               | 66,800,000              | 66,800,000         |
| 信託預り敷金及び保証金         | 1,466,769               | 1,473,087          |
| 固定負債合計              | 71,266,769              | 71,273,087         |
| 負債合計                | 84,724,522              | 84,757,042         |
| 純資産の部               |                         |                    |
| 投資主資本               |                         |                    |
| 出資総額                | 80,132,379              | 80,132,379         |
| 剰余金                 |                         |                    |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 2,365,163               | 2,400,002          |
| 剰余金合計               | 2,365,163               | 2,400,002          |
| 投資主資本合計             | 82,497,542              | 82,532,381         |
| 評価・換算差額等            |                         |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | 54,619                  | 26,626             |
| 評価・換算差額等合計          | 54,619                  | 26,626             |
| 純資産合計               | ※1 82,552,161           | ※1 82,559,008      |
| 負債純資産合計             | 167,276,684             | 167,316,051        |

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考） |                          | 当期     |                          |
|---------------------|---------|--------------------------|--------|--------------------------|
|                     | 自<br>至  | 平成28年8月 1日<br>平成29年1月31日 | 自<br>至 | 平成29年2月 1日<br>平成29年7月31日 |
| 営業収益                |         |                          |        |                          |
| 賃貸事業収入              | ※1      | 5,025,371                | ※1     | 5,102,400                |
| その他賃貸事業収入           | ※1      | 412,245                  | ※1     | 472,418                  |
| 不動産等売却益             | ※2      | 30,478                   |        | —                        |
| 営業収益合計              |         | 5,468,095                |        | 5,574,819                |
| 営業費用                |         |                          |        |                          |
| 賃貸事業費用              | ※1      | 2,050,357                | ※1     | 2,124,246                |
| 資産運用報酬              |         | 363,967                  |        | 371,229                  |
| 資産保管手数料             |         | 10,997                   |        | 11,363                   |
| 一般事務委託手数料           |         | 37,513                   |        | 38,143                   |
| 役員報酬                |         | 4,500                    |        | 4,500                    |
| その他営業費用             |         | 162,422                  |        | 192,121                  |
| 営業費用合計              |         | 2,629,759                |        | 2,741,604                |
| 営業利益                |         | 2,838,336                |        | 2,833,215                |
| 営業外収益               |         |                          |        |                          |
| 受取利息                |         | 25                       |        | 12                       |
| 未払分配金除斥益            |         | 174                      |        | 824                      |
| 還付加算金               |         | 156                      |        | —                        |
| 営業外収益合計             |         | 356                      |        | 836                      |
| 営業外費用               |         |                          |        |                          |
| 支払利息                |         | 389,776                  |        | 385,660                  |
| 投資法人債利息             |         | 6,515                    |        | 7,629                    |
| 融資手数料               |         | 98,682                   |        | 96,801                   |
| 創立費償却               |         | 3,053                    |        | —                        |
| 投資法人債発行費償却          |         | 1,878                    |        | 1,878                    |
| 投資口交付費償却            |         | 26,989                   |        | 25,790                   |
| 営業外費用合計             |         | 526,895                  |        | 517,760                  |
| 経常利益                |         | 2,311,797                |        | 2,316,291                |
| 税引前当期純利益            |         | 2,311,797                |        | 2,316,291                |
| 法人税、住民税及び事業税        |         | 1,698                    |        | 801                      |
| 法人税等調整額             |         | △ 47                     |        | 51                       |
| 法人税等合計              |         | 1,651                    |        | 853                      |
| 当期純利益               |         | 2,310,145                |        | 2,315,438                |
| 前期繰越利益              |         | 55,017                   |        | 84,564                   |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |         | 2,365,163                |        | 2,400,002                |

#### IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

（単位：千円）

|                          | 投資主資本         |                             |             | 投資主資本合計     | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計       |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|-------------|-------------|----------|------------|-------------|
|                          | 出資総額          | 剰余金                         |             |             | 繰延ヘッジ損益  | 評価・換算差額等合計 |             |
|                          |               | 当期末処分利益<br>又は当期末処理<br>損失（△） | 剰余金合計       |             |          |            |             |
| 当期首残高                    | 80,132,379    | 2,275,223                   | 2,275,223   | 82,407,602  | △ 42,355 | △ 42,355   | 82,365,247  |
| 当期変動額                    |               |                             |             |             |          |            |             |
| 剰余金の配当                   |               | △ 2,220,206                 | △ 2,220,206 | △ 2,220,206 |          |            | △ 2,220,206 |
| 当期純利益                    |               | 2,310,145                   | 2,310,145   | 2,310,145   |          |            | 2,310,145   |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |               |                             |             |             | 96,974   | 96,974     | 96,974      |
| 当期変動額合計                  | -             | 89,939                      | 89,939      | 89,939      | 96,974   | 96,974     | 186,914     |
| 当期末残高                    | ※1 80,132,379 | 2,365,163                   | 2,365,163   | 82,497,542  | 54,619   | 54,619     | 82,552,161  |

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

（単位：千円）

|                          | 投資主資本         |                             |             | 投資主資本合計     | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計       |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|-------------|-------------|----------|------------|-------------|
|                          | 出資総額          | 剰余金                         |             |             | 繰延ヘッジ損益  | 評価・換算差額等合計 |             |
|                          |               | 当期末処分利益<br>又は当期末処理<br>損失（△） | 剰余金合計       |             |          |            |             |
| 当期首残高                    | 80,132,379    | 2,365,163                   | 2,365,163   | 82,497,542  | 54,619   | 54,619     | 82,552,161  |
| 当期変動額                    |               |                             |             |             |          |            |             |
| 剰余金の配当                   |               | △ 2,280,598                 | △ 2,280,598 | △ 2,280,598 |          |            | △ 2,280,598 |
| 当期純利益                    |               | 2,315,438                   | 2,315,438   | 2,315,438   |          |            | 2,315,438   |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |               |                             |             |             | △ 27,992 | △ 27,992   | △ 27,992    |
| 当期変動額合計                  | -             | 34,839                      | 34,839      | 34,839      | △ 27,992 | △ 27,992   | 6,847       |
| 当期末残高                    | ※1 80,132,379 | 2,400,002                   | 2,400,002   | 82,532,381  | 26,626   | 26,626     | 82,559,008  |

## V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 期 別<br>項 目           | 前 期（ご参考）<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日   | 当 期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日  |
|----------------------|--|--|
| 1. 資産の評価基準<br>及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しています。<br>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。  | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しています。<br>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。  |
| 2. 固定資産の減価<br>償却の方法  | (1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）<br>定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。<br>建物 2～67年<br>構築物 3～48年<br>機械及び装置 8～30年<br>工具、器具及び備品 6～30年<br>(2) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 | (1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）<br>定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。<br>建物 2～67年<br>構築物 3～48年<br>機械及び装置 8～30年<br>工具、器具及び備品 6～30年<br>(2) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 |
| 3. 繰延資産の処理<br>方法     | (1) 創立費<br>定額法（5年）により償却しています。<br>(2) 投資口交付費<br>定額法（3年）により償却しています。<br>(3) 投資法人債発行費<br>償還期間にわたり定額法により償却しています。  | (1) 投資口交付費<br>定額法（3年）により償却しています。<br>(2) 投資法人債発行費<br>償還期間にわたり定額法により償却しています。   |

| 期 別<br>項 目         | 前 期 (ご参考)<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日   | 当 期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日   |
|--------------------|---|---|
| 4. 収益及び費用の<br>計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 7,827 千円です。</p>   | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>   |
| 5. ヘッジ会計の方法        | <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p> |

| 期 別<br>項 目                             | 前期（ご参考）<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日  | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日   |
|--|--|--|
| 6. その他計算書類<br>作成のための基<br>本となる重要な<br>事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p> |

〔貸借対照表に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>（平成29年1月31日）  | 当期<br>（平成29年7月31日）   |
|--|--|
| <p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> | <p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> |

〔損益計算書に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日   | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日  |
|---|---|
| <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳<br/>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,702,099</p> <p>地代収入 43,749</p> <p>共益費収入 279,521</p> <p>計 5,025,371</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 176,046</p> <p>その他収入 236,199</p> <p>計 412,245</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,437,617</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 364,753</p> <p>水道光熱費 92,098</p> <p>公租公課 311,891</p> <p>修繕費 208,250</p> <p>保険料 8,110</p> <p>信託報酬 41,647</p> <p>減価償却費 878,295</p> <p>その他賃貸事業費用 145,309</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,050,357</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,387,259</p> | <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳<br/>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 4,769,190</p> <p>地代収入 43,750</p> <p>共益費収入 289,460</p> <p>計 5,102,400</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 173,218</p> <p>その他収入 299,200</p> <p>計 472,418</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,574,819</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 386,322</p> <p>水道光熱費 85,370</p> <p>公租公課 324,067</p> <p>修繕費 234,429</p> <p>保険料 7,984</p> <p>信託報酬 41,900</p> <p>減価償却費 884,713</p> <p>その他賃貸事業費用 159,458</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,124,246</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,450,573</p> |
| <p>※2. 不動産等売却損益の内訳<br/>(単位：千円)</p> <p>① KDX豊平三条レジデンス</p> <p>不動産等売却収入 585,000</p> <p>不動産等売却原価 567,084</p> <p>その他売却費用 3,537</p> <p>不動産等売却益 14,378</p> <p>② KDXレジデンス上杉</p> <p>不動産等売却収入 716,000</p> <p>不動産等売却原価 695,659</p> <p>その他売却費用 4,239</p> <p>不動産等売却益 16,100</p>  |   |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 期 別<br>項 目 | 前期（ご参考）<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日 |            | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日 |            |
|------------|---|------------|------------------------------------|------------|
|            | ※1. 発行可能投資口総<br>口数及び発行済投<br>資口の総口数      | 発行可能投資口総口数 | 5,000,000 口                        | 発行可能投資口総口数 |
|            | 発行済投資口の総口数                              | 349,089 口  | 発行済投資口の総口数                         | 349,089 口  |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>（平成29年1月31日）   | 当期<br>（平成29年7月31日）   |
|---|--|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳<br>（単位：千円）<br><br>（繰延税金資産）<br>未払事業税損金不算入額 61<br>繰延税金資産合計 61<br>繰延税金資産の純額 61  | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳<br>（単位：千円）<br><br>（繰延税金資産）<br>未払事業税損金不算入額 9<br>繰延税金資産合計 9<br>繰延税金資産の純額 9  |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳<br>法定実効税率 33.35%<br>（調整）<br>支払分配金の損金算入額 △32.90%<br>その他 △0.38%<br>税効果会計適用後の法人税等の<br>負担率 0.07% | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳<br>法定実効税率 31.74%<br>（調整）<br>支払分配金の損金算入額 △31.73%<br>その他 0.03%<br>税効果会計適用後の法人税等の<br>負担率 0.04% |

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日 | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日 |
|---|------------------------------------|
| 該当事項はありません。                             | 該当事項はありません。                        |

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 28 年 8 月 1 日 至 平成 29 年 1 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等に行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第 10 期末（平成 29 年 1 月 31 日）後 9 年 7 ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第 10 期末（平成 29 年 1 月 31 日）後 11 年 7 ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 29 年 1 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

|                    | 貸借対照表計上額   | 時価         | 差額      |
|--------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金         | 5,679,445  | 5,679,445  | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金     | 3,759,906  | 3,759,906  | —       |
| 資産計                | 9,439,351  | 9,439,351  | —       |
| (1) 短期借入金          | 1,000,000  | 1,000,000  | —       |
| (2) 1 年内返済予定の長期借入金 | 11,000,000 | 11,005,140 | 5,140   |
| (3) 投資法人債          | 3,000,000  | 2,961,300  | △38,700 |
| (4) 長期借入金          | 66,800,000 | 66,990,356 | 190,356 |
| 負債計                | 81,800,000 | 81,956,797 | 156,797 |
| デリバティブ取引           | 54,619     | 54,619     | —       |

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、以下のとおりです。

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等             | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (千円)  |            | 時価 (千円) | 当該時価の算定方法                 |
|-------------|--------------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
|             |                          |         |            | うち1年超      |         |                           |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>支払固定<br>受取変動 | 長期借入金   | 9,000,000  | 9,000,000  | 54,619  | 取引先金融機関から提示された価格等によっています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定<br>受取変動 | 長期借入金   | 57,300,000 | 46,300,000 | ※       | —                         |
| 合計          |                          |         | 66,300,000 | 55,300,000 | 54,619  |                           |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注 2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1年以内      |
|------------|-----------|
| 現金及び預金     | 5,679,445 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,759,906 |
| 合計         | 9,439,351 |

(注 3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 短期借入金 | 1,000,000  | —           | —           | —           | —           | —          |
| 投資法人債 | —          | —           | —           | —           | 1,000,000   | 2,000,000  |
| 長期借入金 | 11,000,000 | 11,000,000  | 1,500,000   | 3,600,000   | 10,000,000  | 40,700,000 |
| 合計    | 12,000,000 | 11,000,000  | 1,500,000   | 3,600,000   | 11,000,000  | 42,700,000 |

当期（自 平成 29 年 2 月 1 日 至 平成 29 年 7 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等に行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第 11 期末（平成 29 年 7 月 31 日）後 9 年 1 ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第 11 期末（平成 29 年 7 月 31 日）後 11 年 1 ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 29 年 7 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

|                    | 貸借対照表計上額   | 時価         | 差額      |
|--------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金         | 6,405,982  | 6,405,982  | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金     | 3,778,959  | 3,778,959  | —       |
| 資産計                | 10,184,942 | 10,184,942 | —       |
| (1) 短期借入金          | 1,000,000  | 1,000,000  | —       |
| (2) 1 年内返済予定の長期借入金 | 11,000,000 | 10,956,857 | △43,142 |
| (3) 投資法人債          | 3,000,000  | 2,967,700  | △32,300 |
| (4) 長期借入金          | 66,800,000 | 66,913,944 | 113,944 |
| 負債計                | 81,800,000 | 81,838,502 | 38,502  |
| デリバティブ取引           | 26,626     | 26,626     | —       |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等             | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (千円)  |            | 時価 (千円) | 当該時価の算定方法                 |
|-------------|--------------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
|             |                          |         |            | うち1年超      |         |                           |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>支払固定<br>受取変動 | 長期借入金   | 9,000,000  | 9,000,000  | 26,626  | 取引先金融機関から提示された価格等によっています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定<br>受取変動 | 長期借入金   | 57,300,000 | 46,300,000 | ※       | —                         |
| 合計          |                          |         | 66,300,000 | 55,300,000 | 26,626  |                           |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

| 区分      | 貸借対照表計上額 |
|---------|----------|
| 投資有価証券※ | 91,579   |

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1年以内       |
|------------|------------|
| 現金及び預金     | 6,405,982  |
| 信託現金及び信託預金 | 3,778,959  |
| 合計         | 10,184,942 |

## (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 短期借入金 | 1,000,000  | —           | —           | —           | —           | —          |
| 投資法人債 | —          | —           | —           | —           | 1,000,000   | 2,000,000  |
| 長期借入金 | 11,000,000 | 11,000,000  | 1,500,000   | 5,950,000   | 15,150,000  | 33,200,000 |
| 合計    | 12,000,000 | 11,000,000  | 1,500,000   | 5,950,000   | 16,150,000  | 35,200,000 |

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |           |             | 当期末の時価      |
|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 当期増減額     | 当期末残高       |             |
| 150,211,821 | 6,593,476 | 156,805,298 | 180,618,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権10物件の取得（8,513,821千円）、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却（1,262,744千円）及び減価償却費（878,295千円）です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |          |             | 当期末の時価      |
|-------------|----------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 当期増減額    | 当期末残高       |             |
| 156,805,298 | △643,593 | 156,161,704 | 182,410,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な減少額は減価償却費（884,713千円）です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成28年8月1日<br>至 平成29年1月31日 | 当期<br>自 平成29年2月1日<br>至 平成29年7月31日 |
|--|-----------------------------------|
| 該当事項はありません。                            | 該当事項はありません。                       |

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

| 属性         | 会社等の名称          | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合<br>(注1) | 取引の内容<br>(注2) | 取引金額<br>(千円)<br>(注3) | 科目                | 期末残高<br>(千円) |
|------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------|-------------------|--------------|
| 資産保<br>管会社 | みずほ信託銀行<br>株式会社 | 銀行業           | 1.60%                      | 資金の返済         | 500,000              | 1年内返済予定<br>の長期借入金 | 500,000      |
|            |                 |               |                            | 資金の借入れ        | 500,000              | 長期借入金             | 2,200,000    |
|            |                 |               |                            | 支払利息          | 8,519                | 未払費用              | 46           |

- (注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。  
(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。  
(注3) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期 (自 平成 29 年 2 月 1 日 至 平成 29 年 7 月 31 日)

| 属性         | 会社等の名称          | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合<br>(注1) | 取引の内容<br>(注2) | 取引金額<br>(千円)<br>(注3) | 科目                | 期末残高<br>(千円) |
|------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------|-------------------|--------------|
| 資産保<br>管会社 | みずほ信託銀行<br>株式会社 | 銀行業           | 2.34%                      | 支払利息          | 8,463                | 1年内返済予定<br>の長期借入金 | 500,000      |
|            |                 |               |                            |               |                      | 長期借入金             | 2,200,000    |
|            |                 |               |                            |               |                      | 未払費用              | 46           |

- (注1) 投資口の所有口数割合は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。  
(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。  
(注3) 取引金額には消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前期 (ご参考)<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日  |           | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日  |           |
|---|-----------|---|-----------|
| 1口当たり純資産額   | 236,478 円 | 1口当たり純資産額   | 236,498 円 |
| 1口当たり当期純利益  | 6,617 円   | 1口当たり当期純利益  | 6,632 円   |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。<br>潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |           | 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。<br>潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |           |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| 前期 (ご参考)<br>自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日 |           | 当期<br>自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日 |           |
|--|-----------|------------------------------------|-----------|
| 当期純利益 (千円)                               | 2,310,145 | 当期純利益 (千円)                         | 2,315,438 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円)                       | —         | 普通投資主に帰属しない金額 (千円)                 | —         |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円)                       | 2,310,145 | 普通投資口に係る当期純利益 (千円)                 | 2,315,438 |
| 期中平均投資口数 (口)                             | 349,089   | 期中平均投資口数 (口)                       | 349,089   |

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成 28 年 8 月 1 日 至 平成 29 年 1 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 29 年 2 月 1 日 至 平成 29 年 7 月 31 日)

該当事項はありません。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

| 期 別<br>項 目                  | 前期（ご参考）   | 当期   |
|-----------------------------|---|--|
|                             | 自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日  | 自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日   |
| I 当期末処分利益                   | 2,365,163,158 円   | 2,400,002,851 円  |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 2,280,598,437 円<br>(6,533 円)  | 2,315,507,337 円<br>(6,633 円)   |
| III 次期繰越利益                  | 84,564,721 円  | 84,495,514 円   |
| 分配金の額の算出方法                  | <p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から前期内部留保額及び当期の不動産等売却益 30,478,618 円のうち、課税後の全額に相当する金額を内部留保し、その残額のうち発行済投資口の総口数349,089口の整数倍の最大値となる2,280,598,437円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益 2,315,438,130 円に前期繰越利益の一部である 69,207 円を合わせた 2,315,507,337 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

## VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

|                      | 前期     |                          | 当期     |                          |
|----------------------|--------|--------------------------|--------|--------------------------|
|                      | 自<br>至 | 平成28年8月 1日<br>平成29年1月31日 | 自<br>至 | 平成29年2月 1日<br>平成29年7月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |        |                          |        |                          |
| 税引前当期純利益             |        | 2,311,797                |        | 2,316,291                |
| 減価償却費                |        | 878,295                  |        | 884,713                  |
| 創立費償却                |        | 3,053                    |        | —                        |
| 投資法人債発行費償却           |        | 1,878                    |        | 1,878                    |
| 投資口交付費償却             |        | 26,989                   |        | 25,790                   |
| 受取利息                 |        | △ 25                     |        | △ 12                     |
| 支払利息                 |        | 396,291                  |        | 393,289                  |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)    |        | 20,739                   |        | △ 31                     |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)    |        | 43,758                   |        | —                        |
| 前払費用の増減額 (△は増加)      |        | 2,818                    |        | △ 1,475                  |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)     |        | 85,614                   |        | △ 55,535                 |
| 未払金の増減額 (△は減少)       |        | 5,710                    |        | 11,489                   |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)    |        | 4,974                    |        | △ 13,392                 |
| 前受金の増減額 (△は減少)       |        | 47,716                   |        | 12,985                   |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)    |        | △ 107,633                |        | 99,837                   |
| 信託有形固定資産の売却による減少額    |        | 1,262,744                |        | —                        |
| その他                  |        | 16,460                   |        | △ 13,325                 |
| 小計                   |        | 5,001,186                |        | 3,662,503                |
| 利息の受取額               |        | 25                       |        | 12                       |
| 利息の支払額               |        | △ 392,043                |        | △ 393,545                |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) |        | 1,432                    |        | △ 1,696                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |        | 4,610,601                |        | 3,267,273                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     |        |                          |        |                          |
| 信託有形固定資産の取得による支出     |        | △ 8,755,004              |        | △ 155,506                |
| 投資有価証券の取得による支出       |        | —                        |        | △ 90,000                 |
| 投資有価証券の払戻による収入       |        | 56,494                   |        | —                        |
| 差入敷金及び保証金の回収による収入    |        | —                        |        | 164                      |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出  |        | △ 124,324                |        | △ 147,418                |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入  |        | 169,200                  |        | 153,736                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     |        | △ 8,653,633              |        | △ 239,024                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |        |                          |        |                          |
| 短期借入れによる収入           |        | 2,000,000                |        | 1,000,000                |
| 短期借入金の返済による支出        |        | △ 1,000,000              |        | △ 1,000,000              |
| 長期借入れによる収入           |        | 11,500,000               |        | —                        |
| 長期借入金の返済による支出        |        | △ 8,500,000              |        | —                        |
| 投資法人債の発行による収入        |        | 2,969,902                |        | —                        |
| 分配金の支払額              |        | △ 2,220,566              |        | △ 2,282,658              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |        | 4,749,336                |        | △ 2,282,658              |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) |        | 706,303                  |        | 745,590                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高       |        | 8,733,047                |        | 9,439,351                |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | ※1     | 9,439,351                | ※1     | 10,184,942               |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| 期 別<br>項 目            | 前 期   | 当 期   |
|-----------------------|---|---|
|                       | 自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日  | 自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日  |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。 | 手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。 |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

| 前 期  | 当 期   |
|--|---|
| 自 平成28年8月 1日<br>至 平成29年1月31日   | 自 平成29年2月 1日<br>至 平成29年7月31日  |
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成 29 年 1 月 31 日現在)        | ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成 29 年 7 月 31 日現在)         |
| 現金及び預金 5,679,445 千円<br>信託現金及び信託預金 3,759,906 千円<br>現金及び現金同等物 9,439,351 千円 | 現金及び預金 6,405,982 千円<br>信託現金及び信託預金 3,778,959 千円<br>現金及び現金同等物 10,184,942 千円 |